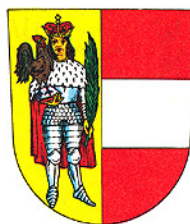


# ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETVOŘICE

---



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Netvořice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

---

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo městyse Netvořice

Datum nabytí účinnosti:

16.10.2024

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Monika Šlehobrová,  
starostka městyse Netvořice

---

Otisk úředního razítka:

**Název dokumentace:** Změna č.3 Územního plánu Netvořice

**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:** **Ing. Petr Laube**  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

**Seznam použitých zkratk:**

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11

# Městys Netvořice

---

v Netvořicích, dne 23.9.2024

Zastupitelstvo městyse Netvořice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2001 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55b odst. 10 a postupu obdobného podle § 54 zákona, ve spojení s § 323 odst. 9 stavebního zákona a § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řádu ve znění pozdějších předpisů

**vydává**

## Změnu č.3 územního plánu Netvořice

Změnou č.3 se mění Územní plán Netvořice takto:

Níže uvedený, černě zobrazený text se změnou č.3 nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu Netvořice po změně č.2. Červeně zvýrazněný text se změnou č.3 doplňuje, modře zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.3 ruší.

### I. Textová část změny č.3 územního plánu

#### a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena k ~~2.5.2022~~10.5.2024. Zastavěné území městyse se skládá ze 41 dílčích částí o celkové rozloze ~~129,62~~129,77 ha.

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

##### Definice použitých pojmů:

##### Cizorodé stavby

- Stavby, které svým hmotovým a stavebně technickým uspořádáním neodpovídají stávající okolní zástavbě. Jednotlivé stavby budou posuzovány vždy individuálně v rámci navazujícího správního řízení s ohledem na stávající okolní zástavbu. Pro řešené území jsou považovány za cizorodé stavby zejména mobilheimy, maringotky, obytné kontejnery, stavební buňky, železniční vagóny, karavany apod.

##### Drobná a řemeslná výroba

- Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
- Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně o živnostenském podnikání.

##### Charakter zástavby

- Je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, apod. ve vztahu ke stávající zástavbě

### **Maximální zastavěnost stavebního pozemku**

- Je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.
- Zastavěnou 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 zastavěná 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.

### **Podkroví**

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

### **Struktura zástavby**

- Je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

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 navrženo rozvoje 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.

Nová zástavba včetně stavebních úprav stávající zástavby musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel, cizorodá zástavba se vylučuje.

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 přiléhající zástavba), v Maskovicích (náves a přiléhající zástavba), v Netvořicích (Mírové náměstí a přiléhající zástavba a návesní prostor u kostela včetně související zástavby), v Tuchyňi (zástavba podél silnice tvořící podlouhlý návesní prostor) a ve Všetvicích (náves a přiléhající zástavba) viz. popis stávající struktury a charakteru jednotlivých místních částí v kapitole c.
- nemovitě 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 umisťovat 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

lokality 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	<del>Plochy bydlení v bytových domech</del> bydlení hromadné
BV	<del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del> bydlení venkovské
SV	<del>Plochy</del> smíšené obytné venkovské
RI	<del>Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci</del> rekreace individuální
RZ	<del>Plochy rekreace – zahrádkové osady</del> rekreace - zahrádkářské osady
OV	<del>Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura</del> občanské vybavení veřejné
OM	<del>Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední</del> OK občanské vybavení komerční
OS	<del>Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</del> občanské vybavení - sport
OH	<del>Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště</del> občanské vybavení – hřbitovy
PV	<del>Plochy veřejných prostranství</del> PU veřejná prostranství všeobecná
VL	<del>Plochy výroby a skladování – lehký průmysl</del> výroba lehká
VZ	<del>Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba</del> výroba zemědělská a lesnická
VX	<del>Plochy výroby a skladování – specifické</del> výroba jiná
DS	<del>Plochy dopravní infrastruktury – silniční</del> doprava silniční
DM	<del>Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 doprava silniční - místní a účelové komunikace
TI	<del>Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě</del> TU technická infrastruktura všeobecná
TO	<del>Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady</del>
ZV	<del>Plochy zeleně na veřejných prostranstvích</del> ZS zeleň sídelní ostatní
ZO	<del>Plochy zeleně ochranné a izolační</del> zeleň ochranná a izolační
ZS	<del>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené</del> ZZ zeleň - zahrady a sady
VV	<del>Plochy vodní a vodo hospodářské</del> WT vodní a vodních toků

V rozsahu ~~Ploch bydlení v rodinných domech venkovských, Ploch smíšených obytných venkovských a Ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~ BV - bydlení venkovské, SV - smíšené obytné venkovské a RI - rekreace individuální, je územní plán zpracován s prvky regulačního plánu. Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu jsou stanoveny v kapitole f. výrokové části územního plánu.

#### 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~~ BV - bydlení venkovské a SV -

**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 Brejlovského 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 dopravy silniční** - 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 ZS - zeleň sídelní ostatní** a plochy **zeleně ochranné a izolační ZO - zeleň ochranná 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 BV - bydlení venkovské** Z.28, Z.29 a P.1, o plochy **smíšené obytné SV - smíšené obytné venkovské** Z.34 a Z.39, o plochu **občanského vybavení - hřbitov OH - občanské vybavení - hřbitovy** Z.14, o plochu **občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS - občanské vybavení - sport** P.4, o plochu **výroby a skladování - lehký průmysl VL - výroba lehká** Z.35, a o plochu **zeleně na veřejných prostranstvích ZS - zeleň sídelní ostatní** Z.36. Ostatní zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla. Jedná se o plochy **bydlení v rodinných domech venkovské BV - bydlení venkovské** Z.11, Z.61, Z.61a, Z.13, Z.15 a Z.16 na severním okraji sídla, kde vhodně doplňují stávající urbanistické uspořádání a plochu Z.31 na jihozápadním okraji sídla. Relativně volněji navazuje na zastavěné území plocha Z.21, která je navržena pro umístění sběrného dvora. S ohledem na specifické využití je navržena plocha technické infrastruktury Z.20 pro umístění regulační stanice plynu.

Severně od Netvořic navrhuje územní plán **plochu-plochy** Z.62, Z.62a a Z.62b 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 SV - 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 BV - bydlení 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 Sídliště I., Sídliště II., Pod Strání a Hrubínova. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy ~~bydlení v bytových domech~~ **BH - bydlení hromadné**.

Plochy a objekty občanské vybavenosti v řešeném území byly rozděleny na plochy ~~občanského vybavení – veřejná infrastruktura~~ **OV - občanské vybavení veřejné** (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~~ **OK - občanské vybavení komerční** (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~~ **OS - občanské vybavení - sport** (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportovní areál u základní školy) a ~~plochy občanského vybavení – hřbitovy~~ **OH - občanské vybavení – hřbitovy**.

Jako samostatné plochy ~~zeleně soukromé a vyhrazené~~ **ZZ - zeleň - zahrady a sady** 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~~ **RI - rekreace individuální** 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~~ **RZ - rekreace - zahrádkářské 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 umisťovat provozy, které by na ní měly negativní vliv.

Mezi plochy ~~technické infrastruktury – inženýrské sítě~~ **TU - technická infrastruktura všeobecná** 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~~ **TO - 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~~ **DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace**. Jedná o plochy místních a účelových komunikací, včetně drobných ploch sídlení zeleně.

Jako plochy ~~veřejných prostranství~~ **PU - veřejná prostranství všeobecná** byly vymezeny významné veřejné prostory v sídle. Jedná se o pozemky náměstí a návěsných prostor. Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy ~~zeleně na veřejných prostranstvích~~ **ZS - zeleň sídelní ostatní**. 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~~ **WT - vodní a vodních toků**, 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~~ **BV - bydlení venkovské** a ploch ~~smíšených obytných venkovských~~ **SV - smíšené obytné venkovské**.



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~~ **BV - bydlení venkovské** Z.43, Z.44 a Z.46 a o plochu ~~smíšenou obytnou~~ **SV - smíšené obytné venkovské** Z.45.

V návaznosti na stávající výrobní a skladovací areál, na severovýchodním okraji k.ú. Dunávice, je navrženo jeho rozšíření o plochu Z.48 prostřednictvím plochy ~~výroby a skladování - lehký průmysl~~ **VL - výroba lehká**.

Další samostatné zastavěné území tvoří osada Vidrholec ležící na západním okraji k.ú. Dunávice a je dopravně přístupná z Netvořic. Územní plán zde navrhuje jednu zastavitelnou plochu ~~bydlení v rodinných domech venkovské~~ **BV - bydlení venkovské**. Plocha Z.40 je navržena na západním okraji zastavěného území podél silnice z Netvořic.

#### 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~~ **SV - smíšené obytné venkovské**.

Zbývající obytné objekty byly zařazeny mezi plochy ~~bydlení v rodinných domech venkovské~~ **BV - bydlení venkovské**. Jedná se o plochy obytných domů doplněných drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Na rozdíl od ploch ~~smíšených obytných venkovských~~ **SV** 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 II/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~~ **RI - rekreace individuální**. Do těchto ploch byla zařazena i výstavba rekreačních objektů v osadě Vidrholec.

Jako samostatné plochy ~~zeleň soukromé a vyhrazené~~ **ZZ - zeleň - zahrady a sady** byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch ~~bydlení v rodinných domech~~ **BV - bydlení venkovské**.

Plochy výroby a skladování jsou v k.ú. Dunávice rozděleny na plochy ~~výroby a skladování - lehký průmysl~~ **VL - výroba lehká**, které jsou zastoupeny skladovacím areálem na severovýchodním okraji k.ú. Dunávice a na plochy ~~výroby a skladování - zemědělská výroba~~ **VZ - výroba zemědělská a lesnická**, 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~~ **BV - bydlení venkovské** a plochy ~~smíšené obytné venkovské~~ **SV - 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 SV~~ - smíšené obytné venkovské Z.50, včetně plochy ~~zeleně soukromé a vyhrazené ZZ~~ - zeleň - zahrady a sady (plocha Z.49), která je navržena jako zázemí k ploše Z.50.

Na západním okraji sídla je jako plocha přestavby stávajícího rekreačního objektu navržena plocha ~~bydlení v rodinných domech BV~~ - bydlení venkovské P.2.

#### 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 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 SV~~ - smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy ~~bydlení v rodinných domech venkovské BV~~ - bydlení 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 ZZ~~ - zeleň - zahrady a sady byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch ~~bydlení v rodinných domech BV~~ - bydlení venkovské.

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

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 BV~~ - bydlení 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 BV~~ - bydlení venkovské Z.2 na severním okraji sídla, Z.64 na západním okraji sídla a plochy Z.5, Z.6 a Z.8 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~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~.

Mezi plochy ~~bydlení v rodinných domech venkovské~~ BV - ~~bydlení 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~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~ 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~~ RI - ~~rekreace individuální~~. 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~~ ZZ - ~~zeleň - zahrady a sady~~ byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch ~~bydlení v rodinných domech~~ BV - ~~bydlení venkovské~~ a ploch ~~smíšených obytných venkovských~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~.

### 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~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~ a ~~plochy výroby a skladování specifické~~ VX - ~~výroba jiná~~ (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~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~ Z.52 a plocha ~~výroby a skladování specifické~~ VX - ~~výroba jiná~~ Z.53. Na jižním okraji sídla je navržena plocha ~~smíšená obytná venkovská~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~ Z.54, 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 záhumní zahrady, i když u některých již došlo k částečné 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~~ SV - ~~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~~ BV - ~~bydlení venkovské~~. Do tohoto využití byla zařazena i samota ležící východně od Tuchyně u silnice III/10510.

Jako samostatné plochy ~~zeleně soukromé a vyhrazené~~ ZZ - ~~zeleň - zahrady a sady~~ byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch ~~bydlení v rodinných domech~~ BV - ~~bydlení venkovské~~ a ploch ~~smíšených obytných venkovských~~ SV - ~~smíšené obytné venkovské~~.

### 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~~ **BV - bydlení venkovské**, které je doplněno návrhem ploch ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ **OS - občanské vybavení - sport**.

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 plochy ~~bydlení v rodinných domech venkovské~~ **BV - bydlení venkovské** Z.56 a Z.65 ve Všetících. Jako zázemí pro stávající funkční areál penzionu, jízďárny a stájí na východním okraji Všetic je navržena plocha ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ **OS - občanské vybavení - sport** Z.58. Jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě je navržena plocha ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ **OS - občanské vybavení - sport** Z.66.

Na severním okraji k.ú. Všetice navrhuje územní plán v souladu s platným územním plánem přestavbu bývalého zemědělského areálu na plochu ~~smíšenou obytnou venkovskou~~ **SV - smíšené obytné venkovské** (plocha P.3).

Zastavěné území Všetic je omezeno zpřesněným návrhem koridoru ~~silniční dopravy~~ **DS - doprava silniční** ze ZÚR SK, který je v územním plánu zakreslen jako koridor **územní rezervy** R.1. 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~~ **SV - smíšené obytné venkovské**.

Mezi plochy ~~bydlení v rodinných domech venkovské~~ **BV - bydlení 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~~ **SV - smíšené obytné venkovské** 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~~ **ZZ - zeleň - zahrady a sady** byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch ~~bydlení v rodinných domech~~ **BV - bydlení venkovské** a ploch ~~smíšených obytných venkovských~~ **SV - smíšené obytné venkovské**.

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~~ **OK - občanské vybavení komerční**. V návaznosti na tyto plochy jsou v územním plánu zakresleny jako plochy ~~občanského vybavení – tělovýchovná~~ **OS - občanské vybavení – sport** a sportovní zařízení areály souvisejících jízďáren, případně stájí.

Severně od Všetic se nachází dva areály zemědělské výroby, které v minulosti sloužily jako vepříny. Jedná se o rozsáhlé areály po obou stranách silnice II/105. Tyto areály byly zařazeny mezi plochy ~~výroby a skladování – zemědělská výroba~~ **VZ - výroba zemědělská a lesnická**.

Plochy výroby a skladování ve Všetcích doplňuje plocha fotovoltaické elektrárny, která leží severovýchodně od Všetec a je zařazena mezi plochy ~~výroby a skladování~~ ~~lehký průmysl~~ VL - výroba lehká.

## c.2 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.1	<del>Plocha dopravní infrastruktury – silniční</del> DS - doprava silniční	Maskovice, Netvořice, Dunávice	Při využití plochy koordinovat průchod dálnice s jednotlivými liniovými prvky v území a s plochou pro ČOV v Netvořicích
Z.2	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.4	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Maskovice	-
Z.5	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	Maskovice	Ochranné pásmo lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici III/1056.
Z.6	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.7	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Maskovice	Meliorované pozemky. Případná opatření je třeba řešit ve vazbě na plochu Z.6.
Z.8	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.9	<del>Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Maskovice	-
Z.10	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - 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.
Z.11	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
Z.12	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení.
Z.13	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.14	Plocha občanského vybavení – hřbitovy OH - občanské vybavení – hřbitovy	Netvořice	-
Z.15	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské	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.
Z.16	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské	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.
Z.17	Plocha smíšená obytná venkovská SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.18	Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.19	Plocha smíšená obytná venkovská SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.20	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě TU - technická infrastruktura všeobecná	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.21	Plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady TO - nakládání s odpady	Netvořice	Ochranné pásmo lesa.
Z.24	Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice, Dunávice	Meliorované plochy, koordinovat využití s lokálním biokoridorem LBK.NT05-NT06. Jako součást využití plochy se doporučuje její osázení líniovou zelení, kterou je možné realizovat v rámci stanovených podmínek využití i na sousedních plochách ZPF.
Z.28	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
Z.29	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
Z.30	Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	-
Z.31	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské	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.
Z.33	Plocha dopravní infrastruktury – silniční DS - doprava silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.



Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.34	<del>Plocha smíšená obytná venkovská</del> SV - smíšené obytné venkovské	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy. V rámci využití plochy je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení (minimálně pěší) s plochou veřejné zeleně Z.36. 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.
Z.35	<del>Plocha výroby a skladování</del> - lehký průmyslVL - výroba lehká	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.
Z.37	<del>Plocha výroby a skladování</del> - lehký průmyslVL - výroba lehká	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.
Z.38	<del>Plocha dopravní infrastruktury</del> - silničníDS - doprava silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.
Z.39	<del>Plocha smíšená obytná venkovská</del> SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.40	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.43	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.44	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	Dunávice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z.45	<del>Plocha smíšená obytná venkovská</del> SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.46	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	Dunávice	Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z.47	<del>Plocha dopravní infrastruktury</del> - místní a účelové komunikaceDS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Dunávice	-
Z.48	<del>Plocha výroby a skladování</del> - lehký průmyslVL - výroba lehká	Dunávice	Trasa liniové meliorace.
Z.50	<del>Plocha smíšená obytná venkovská</del> SV - smíšené obytné venkovské	Tuchyně	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.51	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice, Tuchyně	Ochranné pásmo lesa, křížení s lokálním biokoridorem NT02-VYS.
Z.52	<del>Plocha smíšená obytná venkovská</del> SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.53	<del>Plocha výroby a skladování – specifická</del> VX - výroba jiná	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.
Z.54	<del>Plocha smíšená obytná venkovská</del> SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.56	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.58	<del>Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</del> OS - občanské vybavení - sport	Všetice	Ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo lesa.
Z.59	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo lesa, meliorované plochy a stávající vodní zdroje.
Z.60	<del>Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace</del> DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Tuchyně	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.61, Z.61a	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská</del> BV - bydlení venkovské	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.
Z.62, Z.62a, Z.62b	<del>Plocha dopravní infrastruktury – silniční</del> DS - doprava silniční	Maskovice, Netvořice	Při využití plochy koordinovat průchod silnice s prvky ÚSES, návrhy řadů technické infrastruktury a navrženou cyklotrasou CS1.
Z.63	<del>Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</del> OS - občanské vybavení - sport	Netvořice	Prověření výstavby územní studií.
Z.64	<del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del> BV - bydlení venkovské	Maskovice	Plocha je samostatně nezastavitelná (výstavba je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40).
Z.65	<del>Plochy bydlení v rodinných domech venkovské</del> BV - bydlení venkovské	Všetice	-
Z.66	<del>Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</del> OS - občanské vybavení - sport	Všetice	-



Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.67	<del>Plocha smíšená obytná venkovská SV - smíšené obytné venkovské</del>	Netvořice	Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

### c.3 Plochy přestavby

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
P.1	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské</del>	Netvořice	-
P.2	<del>Plocha bydlení v rodinných domech venkovská BV - bydlení venkovské</del>	Tuchyně	Ochranné pásmo lesa.
P.3	<del>Plocha smíšená obytná venkovská SV - smíšené obytné venkovské</del>	Všetice	Ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo elektrického vedení.
P.4	<del>Plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS - občanské vybavení - sport</del>	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 návěsných prostorů, resp. jako plochy v sousedství ploch občanského vybavení. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch ~~zeleně na veřejných prostranstvích ZS - zeleň sídelní ostatní~~ a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.

Územní plán navrhuje jednu novou plochu ~~zeleně na veřejných prostranstvích ZS - zeleň sídelní ostatní~~ na západním okraji sídla Netvořice (plocha Z.36).

Mezi plochy sídelní zeleně lze zařadit i plochu ~~zeleně soukromé a vyhrazené ZZ - zeleň - zahrady a sady~~ Z.49 navrženou v sídle Lhota, která bude tvořit zázemí k ploše ~~smíšené obytné venkovského charakteru SV - smíšené obytné venkovské~~ Z.50.

Jako součást systému sídelní zeleně je možné chápat i plochy ~~zeleně ochranné a izolační ZO - zeleň ochranná a izolační~~, navržené k odclonění navržených ploch ~~bydlení v rodinných domech venkovských BV - bydlení venkovské~~ a ploch ~~smíšených obytných venkovských SV - smíšené obytné venkovské~~ od okolních vlivů dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou navrženy podél silnice II/105 (~~N1K.1 a N2K.2~~) na západním okraji zastavěného území Netvořice.

Další plochy veřejné zeleně budou navrženy jako součást ploch Z.13, Z.15, Z.19 a Z.19a a Z.61 a Z.61a 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
Z.36	<del>Plocha zeleně na veřejných prostranstvích ZS - zeleň sídelní ostatní</del>	Netvořice	-
Z.49	<del>Plocha zeleně soukromé a vyhrazené ZZ - zeleň - zahrady a sady</del>	Tuchyně	-
<del>N1K.1</del>	<del>Plocha zeleně ochranné a izolační ZO - zeleň ochranná a izolační</del>	Netvořice	-
<del>N2K.2</del>	<del>Plocha zeleně ochranné a izolační ZO - zeleň ochranná a izolační</del>	Netvořice	-

Tab. 3 – Přehled ploch sídelní zeleně

## d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### d.1 Plochy občanského vybavení

Územní plán navrhuje pět nových ploch občanského vybavení.

První plocha (Z.14) je navržena na severním okraji Netvořic (plocha ~~občanského vybavení – hřbitovy~~ OH - občanské vybavení – hřbitovy), která rozšiřuje stávající areál hřbitova.

Druhá plocha (Z.58) je navržena na jižním okraji Všetec (plocha ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ OS - občanské vybavení - sport) jako rozšíření stávajícího areálu jezdeckých stájí.

Třetí plocha (P.4) je navržena na jižním okraji Netvořic (plocha ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ OS - občanské vybavení - sport), která umožní realizaci zázemí křesťanského komunitního centra.

Čtvrtá plocha (Z.63) je navržena na severozápadním okraji Netvořic (plocha ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ OS - občanské vybavení - sport) a umožní realizaci záměru soukromého chovu koní.

Pátá plocha (Z.66) je navržena na jihovýchodním okraj Všetec (plocha ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ OS - občanské vybavení - sport) jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě.

Případná realizace dalších ploch občanského vybavení je přípustná v plochách ~~bydlení v rodinných domech venkovských~~ BV - bydlení venkovské a v plochách ~~smíšených obytných venkovských~~ SV - smíšené obytné venkovské.

Plochy a objekty občanské vybavenosti se v řešeném území nachází převážně v Netvořicích a byly rozděleny na plochy ~~občanského vybavení – veřejná infrastruktura~~ OV - občanské vybavení veřejné (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~~ OK - občanské vybavení komerční (objekt benzínové pumpy, nákupního centra, sklady Hlavního města Prahy a veškeré komerční zařízení drobných provozoven), plochy ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ OS - občanské vybavení - sport (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportovní areál u základní školy) a plochy ~~občanského vybavení – hřbitovy~~ OH - občanské vybavení – hřbitovy.

Další objekty občanské vybavenosti se nachází v Tuchyni (hasičská zbrojnice) a ve Všetcích (dva areály koňských stájí a souvisejících staveb, které byly zařazeny mezi plochy ~~občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední~~ OK - občanské vybavení komerční a související plochy jízdáren a stájí, které byly vymezeny jako plochy ~~občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení~~ OS - občanské vybavení - sport). 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~~ MU - smíšené nezastavěného území všeobecné, plochy ~~zemědělské~~ AP.p – pole, AP.t - trvalé travní porosty a plochy ~~lesní~~ LU - lesní všeobecné).

#### Silniční doprava

V souladu s politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, je v severní části řešeného území zpřesněn koridor dopravní infrastruktury – silniční (plocha Z.1) pro umístění dálnice D3 a přeložky silnice II/107, včetně úprav křížení se stávajícími silnicemi, místními a účelovými komunikacemi, mimoúrovňové křižovatky Dunávice 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 umístování 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. Pozemky, které nebudou využity pro těleso dálnice, budou využívány v souladu se současným využitím (převážně zemědělské pozemky).

Územní plán navrhuje plochu Z.38, 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 DS~~ - ~~doprava silniční~~.

V místě křížení silnic II/105 a III/10510 je navržena plocha Z.33, která rozšíří stávající prostor křižovatky tak, aby bylo možné zde realizovat okružní křižovatku (viz schéma dopravy).

Severně od Netvořic navrhuje územní plán plochu Z.62 (včetně rozšíření o části Z.62a a Z.62b) 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 umístování 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 R.1, 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 DS~~ - ~~doprava 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~~ ~~DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace~~.

Územní plán navrhuje plochy ~~dopravní infrastruktury~~ — ~~místní a účelové komunikace~~ ~~DS.1 - doprava silniční - 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 Z.4 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM1) zajišťující dopravní obsluhu plochy Z.2. Plocha Z.7 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM3) zajišťuje dopravní obsluhu plochy Z.6 a plocha Z.9 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM2) obsluhuje část plochy Z.8 a přístup ke stávající ploše zahrady a rekreačního objektu.

V Netvořicích je navržena plocha Z.12 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM6) zajišťující dopravní napojení ploch Z.11, Z.13 a Z.61 a Z.61a, včetně zachování prostupu do volné krajiny. Pro zajištění dopravního napojení plochy Z.19 a Z.19a je navržena plocha Z.18 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM13). Dopravní napojení ploch Z.29 a Z.31 je navrženo prostřednictvím plochy Z.30 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM7).

V Dunávicích je navržena plocha Z.47 rozšiřující stávající místní komunikaci na odpovídající šířkové poměry, která zajišťuje dopravní obsluhu ploch Z.44, Z.45 a Z.46.

Ve Všetvicích je navržena plocha Z.60 jako obnova historické cesty, která zvyšuje prostupnost 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 posouzení 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 dotočit 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 Z.10 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM4). Plocha Z.24 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM9) zajišťuje pěší propojení Netvořic s Dunávicemi. Pěší propojení Lhoty s Tuchyní je zajištěno prostřednictvím plochy Z.51 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM11). Součástí této plochy je i odbočka na Netvořice, která za lesem pokračuje jako plocha Z.59 (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. Jejich 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 Koncepce 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 přívodním 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 V2 (zásobování plochy Z.37), řad V3 (zásobování plochy Z.31), řad V4 (zásobování ploch Z.16, Z.17 a Z.19 a Z.19a) a řad V5 (zásobování ploch Z.28 a Z.29). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, jsou v severní části řešeného území zpřesněny dva koridory pro rozšíření vodovodní soustavy v koridoru dálnice D3. Zpřesnění koridorů je provedeno v proměnné šíři na podkladu podrobnější projektové dokumentace. Koridory jsou v řešeném území zpřesněny jako koridory nad plochami z s rozdílným způsobem využití.

Územní plán zpřesňuje koridor CNZ-V18 pro rozšíření vodovodní soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících. V ZÚR SK je koridor označený jako V18. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a podmiňujících. Při využití koridoru je nutné koordinovat průběh trasy vodovodu s koridorem dálnice D3 a návrhem koridoru obchvatu Netvořic a dále minimalizovat zásah do prvků ÚSES.

Územní plán zpřesňuje koridor CNZ-V19 pro rozšíření vodovodní soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Krhanice - Netvořice, včetně staveb souvisejících. V ZÚR SK je koridor označený jako V19. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a podmiňujících. Při využití koridoru je nutné koordinovat průběh trasy vodovodu s koridorem dálnice D3 a návrhem koridoru obchvatu Netvořic.

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

V Netvořicích byla vybudována nová ČOV, včetně kanalizačních řadů řešících likvidaci odpadních vod v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Na ČOV budou splaškové vody přiváděny soustavou kanalizačních řadů K2 doplňujících stávající kanalizační systém obce. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Břejlovského potoka.

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



Čistírna odpadních vod byla 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

Odpadní vody ve zbývajících sídlech řešeného území se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.

#### Likvidace dešťových vod

Dešťové vody budou likvidovány akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

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 posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

#### Zásobování plynem

Územní plán navrhuje plynofikaci sídla Netvořice. Na východním okraji sídla je navržena plocha Z.20 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.

Územní plán zpřesňuje koridor CNZ.E32 pro zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice. V ZÚR SK je koridor označený jako E32. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a podmiňujících.

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 Z.2, Z.11, Z.13, Z.15, Z.16, Z.17, Z.19, Z.28, Z.29, Z.31, Z.34, Z.61, Z.61a, P.1 a P.3.

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 umisťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

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

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~~ **TO - nakládání s odpady** Z.21 na východním okraji Netvořic. Plocha je navržena pro umístění sběrného dvora.

#### 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**

##### Koncepce 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 **ZO - zeleň ochranná a izolační** ~~zeleně ochranné a izolační~~ **N1-K.1** a **N2-K.2** na jihozápadním okraji Netvořic mezi stávající trasou silnice II/105 a navrženými plochami Z.31 a Z.34. Zároveň tyto plochy zvýší podíl zeleně v řešeném území a vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Podél severní hranice plochy Z.61 a Z.61a je navržena plocha změn v krajině **N3-K.3** jako plocha ~~zeleně ochranné a izolační~~ **ZO - zeleň ochranná a izolační**, v rámci které bude možné řešit nátok vod do zastavitelné plochy a dále i dopravní obsluhu zemědělských pozemků.

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 krajině 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~~ **zeleň ochranná a izolační**  
~~VV Plochy vodní a vodohospodářské~~ **WT vodní a vodních toků**  
~~NZo Plochy zemědělské – orná půda~~ **AP.p pole**  
~~NZt Plochy zemědělské – trvalé travní porosty~~ **AP.t trvalé travní porosty**  
~~NL Plochy lesní~~ **LU lesní všeobecné**  
~~NS Plochy smíšené nezastavěného území~~ **MU smíšené nezastavěného území všeobecné**

##### 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]
LBC.NT01	Maskovice, LBC funkční	3,11
LBC.NT02	Tuchyně, LBC funkční	6,4
LBC.NT03	Netvořice, LBC funkční	3,6
LBC.NT04	Netvořice, LBC nefunkční	3
LBC.NT05	Netvořice, LBC funkční	9,91
LBC.NT06	Všetice, LBC funkční	13,05



<b>Lokální biocentra</b>		
<b>číslo</b>	<b>k.ú., stav</b>	<b>výměra [ha]</b>
LBC.NT07	Všetice, LBC funkční	8,68
LBC.NT08	Všetice, LBC nefunkční	3,76
LBC.NT09	Netvořice, LBC nefunkční	3,66
LBC.NT10	Tuchyně, Dalešice nad Vltavou, LBC funkční	0,59 na řešeném území
LBC.NT11	Tuchyně, LBC nefunkční	4,17
LBC.NT12	Tuchyně, Vysoký Újezd, LBC funkční	2,47 na řešeném území
LBC.NT13	Tuchyně, Dalešice nad Vltavou, LBC funkční	0,82 na řešeném území

Tab. 4 – Přehled lokálních biocenter

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

Lokální biokoridory		
číslo	k.ú., stav	délka
LBK.NT08 – NT13	Všetice, Dalešice nad Vltavou, LBK nefunkční	417 m (v řeš. území)
LBK.NT08 - NEV	Všetice, Mlékovice u Neveklova, LBK částečně funkční	1 397 m (v řeš. území)
LBK.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 **LBC.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 **LBC.NT08** liniové stavby a vodohospodářská zařízení umožňující realizaci připojení, údržbu a modernizaci stávajících vodních zdrojů, situovaných v prostoru lok. biocentra **LBC.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 umísťované 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 umísťování 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~~ RI - rekreace individuální 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 popsány 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- Řádně povolenou stávající zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině a ke krajinnému rázu. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s:
  - měřítkem zástavby,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby.
  - druhem zastřešení a barvou střešní krytiny

## **BH Plochy bydlení v bytových domechbydlení hromadné**

### **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**

- **fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb**
- 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 venkovskébydlení venkovské**

### **Hlavní využití**

- rodinné domy

### **Přípustné využití**

- řadové rodinné domy v ploše Z.28
- 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 Z.8 je podmíněno naplněním požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu s výstavbou v OP lesa.
- využití ploch Z.2, Z.8, Z.61, Z.61a je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056
- využití plochy Z.5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici III/1056
- využití ploch Z.13, Z.15, Z.40, Z.42, Z.44 a Z.46 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z.16 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 Z.31 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510
- využití plochy Z.43 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 Z.56 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/1027
- využití ploch Z.8, Z.13, Z.15, Z.16, Z.31, Z.40, Z.61 a Z.61a za podmínky za prověření výstavby územní studií
- využití ploch Z.8 a Z.40 za podmínky posouzení vlivu na krajinný ráz
- zástavba v ploše Z.64 je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40

#### **Nepřípustné využití**

- **fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb**
- 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 o jedné bytové jednotce 1.000m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.400m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 1.800m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m<sup>2</sup> (do této výměry se započítávají stavby hlavní, stavby vedlejší a veškeré související pozemky). Tato výměra musí být zachována jak pro nově oddělený stavební pozemek, tak i pro pozemek ke stávající stavbě.
- minimální velikost stavebního pozemku pro řadové rodinné domy v ploše Z.28 600m<sup>2</sup>
- 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 Z.6 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 Z.40 a Z.42 je nutné zohlednit jejich pohledovou exponovanost. Stavební objekty je třeba umísťovat s ohledem na krajinný ráz.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu**

- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo stanovou střechou

- min. sklon střechy 30°
- barvy střešní krytiny v přírodních odstínech cihlově červené, červenohnědé, hnědé, hnědošedá, šedá a černá
- oplocení do veřejného prostoru a směrem do krajiny bude průhledné maximálně poloprůhledné. Příпустné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole
- nepřípustné (do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny) je plné oplocení z tvárníc, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Výjimku tvoří pouze obnova historických zdí v původním rozsahu a max. v původní výšce.
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm
- rozvodné pilíře (elektro, plyn, sdělovací síť, atd.) budou zděné, harmonizované s okolním oplocením a zástavbou
- v historickém centru Netvořic v okolí návsi (Náměstí) bude v případě demolice a výstavby nové hlavní stavby zachováno hmotové a prostorové uspořádání stavby původní
- na stavebním pozemku lze povolit pouze jednu stavbu hlavní

## **SV Plochy smíšené obytné venkovské**

### **Hlavní využití**

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

### **Příпустné 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 Z.17 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1065
- využití plochy Z.19 je podmíněně 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 Z.34 je podmíněně 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 Z.39 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/1056
- využití plochy Z.45 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z.52 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10510
- využití plochy Z.54 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10511
- využití plochy Z.67 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1056
- využití ploch Z.19, Z.34 a Z.67 za podmínky prověření výstavby územní studií

### **Nepříпустné využití**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov nebo fasádě staveb
- 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 o jedné bytové jednotce 1.200m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.600m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m<sup>2</sup> (do této výměry se započítávají stavby hlavní, stavby vedlejší a veškeré související pozemky). Tato výměra platí jak pro nově oddělený stavební pozemek, tak i pro pozemek ke stávající stavbě.
- 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 Z.34 je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení s plochou veřejné zeleně Z.36
- při využití plochy Z.39 navrhnout její odclonění od silnice II/105 pásem izolační zeleně

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu**

- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo stanovou střechou
- min. sklon střechy 30°
- barvy střešní krytiny v přírodních odstínech cihlově červené, červenohnědé, hnědé, hnědošedá, šedá a černá
- oplocení do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny bude průhledné maximálně poloprůhledné. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole
- nepřípustné (do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny) je plné oplocení z tvárníc, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Výjimku tvoří pouze obnova historických zdí v původním rozsahu a max. v původní výšce.
- maximální výška oplocení bude do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm
- rozvodné pilíře (elektro, plyn, sdělovací síť, atd.) budou zděné, harmonizované s okolním oplocením a zástavbou
- v historickém centru Netvořic v okolí návsi (Náměstí) bude v případě demolice a výstavby nové hlavní stavby zachováno hmotové a prostorové uspořádání stavby původní
- na stavebním pozemku lze povolit pouze jednu stavbu hlavní

#### **RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci rekreace individuální**

##### **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:**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb
- vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 20%
- minimální velikost stavebního pozemku pro rekreační objekt 500m<sup>2</sup> (do této výměry se započítávají stavby hlavní, stavby vedlejší a veškeré související pozemky). V případě dělení pozemků tato výměra platí jak pro nově oddělený stavební pozemek, tak i pro pozemek ke stávající stavbě.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu**

- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo stanovou střechou
- min. sklon střechy 30°
- barvy střešní krytiny v přírodních odstínech cihlově červené, červenohnědé, hnědé, hnědošedá, šedá a černá
- oplocení do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny bude průhledné maximálně poloprůhledné. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole
- nepřípustné (do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny) je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru
- maximální výška oplocení bude do 180cm s max. výškou podezdívky 60 cm
- rozvodné pilíře (elektro, plyn, sdělovací sítě, atd.) budou zděné, harmonizované s okolním oplocením a zástavbou
- na stavebním pozemku lze povolit pouze jednu stavbu hlavní

## **RZ Plochy rekreace – zahrádkové osady rekreace - zahrádkářské 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 nářadí, atp.)
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- vodní toky a plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

### **Nepřípustné využití:**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb
- vše ostatní

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 10%, max. však 25 m<sup>2</sup>

## **OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura občanské vybavení veřejné**

### **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**

- **fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb**
- 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 občanské vybavení komerční**

#### **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**

- **fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb**
- 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 občanské vybavení - sport**

#### **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

- využití plochy Z.63 za podmínky prověření výstavby územní studií

#### **Nepřípustné využití**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb
- 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 P.4 je max. zastavitelnost pozemku 150m<sup>2</sup>
- u plochy P.4 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 občanské vybavení – hřbitov**

##### **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**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **PV Plochy veřejných prostranství PU veřejná prostranství všeobecná**

##### **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**

- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střeších budov nebo fasádě staveb
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **VL Plochy výroby a skladování – lehký průmysl výroba lehká**

##### **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 Z.35 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku ve vztahu k navazující chráněné obytné zástavbě
- Využití ploch Z.35 a Z.37 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 výroba zemědělská a lesnická**

#### **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 výroba jiná**

#### **Hlavní využití**

- rodinná farma

#### **Podmíněně přípustné využití**

- využití plochy Z.53 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
- 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 1.000m<sup>2</sup>, 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 doprava 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 Z.1)
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- při využití plochy Z.1 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 Z.62, Z.62a a Z.62b 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 DS.1 doprava silniční - 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 TU technická infrastruktura všeobecná**

#### **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 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 ZS zeleň sídelní ostatní**

#### **Hlavní využití**

- veřejná a sídelní zeleň

#### **Přípustné využití**

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné lidové a sakrální architektury
- stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území (infostánky, občerstvení, půjčovna kol, klubovny atp.) do 25m<sup>2</sup>
- 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 Z.36 je možné vybudovat přístupovou komunikaci k ploše Z.35 za podmínky jejího umístění tak aby došlo k minimální fragmentaci plochy zeleně

### **ZO Plochy zeleně ochranné a izolační zeleň ochranná 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 ZZ zeleň - zahrady a sady**

#### **Hlavní využití**

- soukromé zahrady a sady převážně navazující na plochy bydlení

#### **Přípustné využití**

- oplocení
- protierozní opatření
- stavby sloužící danému využití (sklady nářadí, zahradní domky, včelíny, atp.) do 25m<sup>2</sup>
- 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 vodo hospodářské WT vodní a vodních toků**

#### **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 AP.p pole**

#### **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**

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- 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 AP.t 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**

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- 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 LU lesní všeobecné**

#### **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 MU smíšené nezastavěného území všeobecné**

#### **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

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa
- 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:

<b>D1-VD.005</b>	Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb
<b>D2VD.2</b>	Křižovatka silnic II/105 - III/10510
<b>D3VD.3</b>	Křižovatka silnic II/105 - III/1059
<b>D5VD.5</b>	Komunikace Netvořice - Maskovice
<b>D6VD.6</b>	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
<b>D7VD.7</b>	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
<b>D8, D8a a D8bVD.8, VD.8a, VD.8b</b>	Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb
<b>E1VT.9</b>	Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV
<b>K2VT.8</b>	Kanalizační řady
<b>V2VT.3</b>	Vodovodní řad k ploše Z.37
<b>V3VT.4</b>	Vodovodní řad k plochám Z.31 a Z.34
<b>V4VT.5</b>	Vodovodní řad k plochám Z.16, Z.17 a Z.19
<b>V5VT.6</b>	Vodovodní řad k plochám Z.28 a Z.29
<b>V6VT.7</b>	Vodovodní řad zásobující Maskovice
<b>VT.V18</b>	Koridor rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících
<b>VT.V19</b>	Koridor rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Krhanice – Netvořice, včetně staveb souvisejících
<b>P1VT.1</b>	Regulační stanice plynu
<b>P2VT.2</b>	VTL plynovod
<b>VT.E32</b>	zdivození vedení 110 kV Benešov – Štěchovice

### 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:

**R.1** Plocha územní rezervy s využitím pro plochy ~~dopravní infrastruktury – silniční (DS)~~ **DS - doprava silniční**

Plocha územní rezervy je zpřesněna v souladu s návrhem ze ZÚR SK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití koridoru R.1 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.

**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 Z.8 (US.1), Z.13 (US.2), Z.15 (US.3), Z.16 (US.4), Z.19 a Z.19a (US.5), Z.31 (US.6), Z.34 (US.7), Z.35 (US.8), Z.37 (US.9), Z.40 (US.10), Z.53 (US.11) a Z.61, Z.61a, Z.63, Z.67 (US.12) 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 Z.8 (US.1), Z.35 (US.8), Z.37 (US.9), Z.40 (US.10) a Z.53 (US.11) 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.

Plochy Z.61, Z.61a, Z.63 a Z.67 budou prověřeny současně v rámci jedné studie (US.12).

Plochy Z.19 a Z.19a budou prověřeny současně v rámci jedné studie (US.5).

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 změny č.2 územního plánu~~ **do 30.6.2030.**

**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 ptáčích oblasti.

**l. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) není územním plánem navrhována.

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

Textová část územního plánu obsahuje 37 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a 3 schémata.

### Výkresy:

1.	<del>Základní</del> Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	<del>Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace</del> Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

### Schémata:

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

## II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.3:

### Výkresy:

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

### **Poučení**

proti změně č.3 územnímu plánu Netvořice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravní prostředek.

.....  
Monika Šlehobrová  
starostka městyse

.....  
Ivana Fulínová  
místostarostka městyse