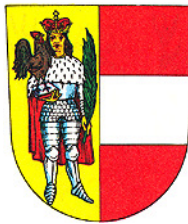


ZMĚNA č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETVOŘICE



Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

Odůvodnění

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo městyse Netvořice

Datum nabytí účinnosti:

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

Monika Šlehobrová,
starostka městyse Netvořice

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace:	Změna č.4 Územního plánu Netvořice
Objednatel:	Městys Netvořice Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice
Pořizovatel:	Úřad městyse Netvořice Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice, na základě potvrzení krajského úřadu č.j. 162445/2024/KUSK ze dne 16. 12. 2024 vydaného v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) a odst. 2 písm. c) a prostřednictvím paní Zdeňky Klenorové, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti ministerstvem
Určený zastupitel:	Ing. arch. Lukáš Franěk
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah:**III. Textová část odůvodnění změny č.4 územního plánu**

a.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	4
b.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.....	4
c.	vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,.....	8
d.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	8
d.1	Soulad s územním rozvojovým plánem	8
d.2	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	8
d.3	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
e.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	9
f.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	9
g.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	9
h.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	9
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	9
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.4 vyplývajících ze změny stavebního zákona	10
i.2	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	10
i.3	Zdůvodnění návrhu zastavitelných ploch	11
j.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	12
k.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	12

I.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	12
m.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	12
m.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	14
n.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	14
o.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	14
p.	Text s vyznačením změn	22
	Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.4.....	57

IV. Grafická část odůvodnění změny č.4 územního plánu

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
ÚRP	Územní rozvojový 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.9, č.10 a č.11

III. Textová část odůvodnění změny č.4 územního plánu

a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

O pořízení změny č.4 ÚP Netvořice a o jejím obsahu rozhodlo zastupitelstvo městyse Netvořice usnesením ZM Netvořice č. 2/12 dne 3.6.2024.

Zastupitelem určený pro spolupráci s pořizovatelem je Ing. arch. Lukáš Franěk. Pořizovatelem změny č.4 je úřad městyse Netvořice. Projektantem změny č.4 je Ing. Petr Laube (ČKA 03 889).

Bude doplněno v průběhu pořízení.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§38 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

Těmito změnami nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.

§38 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vliv změny č.4 územního plánu na udržitelný rozvoj území je s ohledem na charakter a předmět řešení změny minimální.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

§38 odst. 3 stavebního zákona - Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

Výše uvedené změny jsou navrženy v souladu s tímto cílem územního plánování.

§38 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území

Změnou č.4 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

§38 odst. 5 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č.4 byla pořízena a projednána v souladu s požadavky stavebního zákona. Změnou č.4 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§39 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

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

Změnou č.4 nejsou dotčeny hodnoty území. Jako podklad pro změnu č.4 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Benešov a dále vlastní průzkum projektanta změny č.4 územního plánu.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

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

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.4 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

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

Návrhem změny č.4 nebudou výrazně dotčeny veřejné zájmy.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

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

Změnou č.4 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur sídel v řešeném území.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport

Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují.

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

Změnou č.4 nebude tento úkol dotčen. Bylo prověřeno, že potřeby na navržený rozvoj prostřednictvím zastavitelných ploch není možné realizovat v rámci zastavěného území.

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

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

Žádné nové podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nejsou v dokumentaci změny č.4 navrhovány a zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují. Pro tyto plochy jsou v případě potřeby doplněny podmínky využití.

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

Změnou č.4 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur sítel v řešeném území.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují. Pro tyto plochy jsou v případě potřeby doplněny podmínky využití.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Pořadí provádění změn v území není územním plánem stanoveno.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Změnou č.4 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Návrh veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření není změnou č.4 dotčen.

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

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.4 navrhovány.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sítel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.4 navrhovány.

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

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

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

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu. Kompenzační opatření nejsou změnou č.4 navrhována.

Změna č.4 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Změna č.4 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.4 obsahuje aktualizaci zastavěného území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Změna č.4 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.4 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.4 je zpracována převážně v měřítku 1 : 5 000;
- změna č.4 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.4 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.4 byl schválený obsah viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.4;
- zpracovaná změna č.4 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Roudnice nad Labem, aktualizovaných naposledy v roce 2025;
- změna č.4 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- změnou č.4 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Tato úprava spočívá zejména v úpravě názvosloví a číselných označení ploch a koridorů obsažených v ÚP. Tyto úpravy mají výhradně pouze charakter technické úpravy dokumentace ÚP.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.4 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

c. vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Změna č.4 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Bude doplněno na základě dalšího průběhu pořízení změny.

d. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem**

První Územní rozvojový plán vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je změna č.4 v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Územní plán Netvořice (v úplném znění po změně č.3) je v souladu s PÚR ČR.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují. Pro tyto plochy jsou v případě potřeby doplněny podmínky využití.

S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají z PÚR ČR je změna č.4 v souladu s PÚR ČR.

d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Od doby vydání a nabytí účinnosti změny č.3 ÚP Netvořice, která řešila mimo jiné i uvedené ÚP Netvořice do souladu se ZÚR SK nabyla účinnosti pouze aktualizace č.9 ZÚR SK – viz níže.

Dne 26. 11.2024 nabyla účinnosti 9.aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany - Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk. Tato aktualizace nemá vliv na řešení území.

Ostatní návrhy koridorů vyplývající pro řešené území ze ZÚR SK jsou v územním plánu zpracované v souladu se ZÚR SK a změnou č.4 se jejich vymezení nemění.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují. Pro tyto plochy jsou v případě potřeby doplněny podmínky využití.

Návrh nových zastavitelných ploch je navržen pouze v omezeném rozsahu a není ve střetu a řeší pouze lokální potřeby v místní části Všetice a osadě Radějovice. Tyto návrhy tak nejsou v žádném konfliktu a hodnotami řešeného území.

S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají ze ZÚR ÚK je změna č.4 v souladu se ZÚR ÚK.

Změna č.4 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č.4 územního plánu je zpracován na základě schváleného obsahu změny, jehož jediným úkolem bylo uvést územní plán do souladu s jednotným standardem a navrhnout 3 nové zastavitelné plochy.

Návrh změny č.4 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK, včetně vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi. V současné době nejsou známy žádné nové záměry a požadavky, které by bylo nutné řešit ve změně č.4.

Změnou č.4 byla aktualizována hranice zastavěného území.

V návrhu změny č.4 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP OPR Benešov.

Změna č.4 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.4 je zpracováno v souladu se zákonem č.283/2021 Sb. v platném znění, schváleným zadáním územního plánu, metodikami MMR ČR a jednotným standardem.

Změna č.4 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání změny č.4 územního plánu bylo splněno.

f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptací oblasti

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, podle § 10i odst. zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ze dne 14.5.2024, č.j. 055302/2025/KUSK, není nutno změnu č.4 územního plánu Netvořice posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.4 územního plánu Netvořice na udržitelný rozvoj území" nebyla zpracována.

g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.4 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.4 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.4 jsou navrženy nové zastavitelné plochy v místní části Všetice (plocha BV - bydlení venkovské Z.70) a dále zastavitelné plochy v osadě Radějovice (plocha OS - občanské vybavení sport Z.68 a plocha DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.69). Plochy řeší lokální potřeby a rozšíření stávajících funkčních areálů, které v nezbytně nutném rozsahu rozšiřují. Pro tyto plochy jsou v případě potřeby doplněny podmínky využití.

Změna č.4 je pořizována nad dokumentací úplného znění územního plánu Netvořice po změnách č.1, č.2 a č.3.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.4 vyplývající ze změny stavebního zákona

Územní plán Netvořice, včetně změn č.1, č.2 a č.3 byl pořízen a vydán za platnosti stavebního zákona č.183/2006Sb. S ohledem na nový stavební zákon č.283/2006 Sb., se změnou č.4 mění pasáže územního plánu, dle nového právního předpisu. Jedná se o následující úpravy:

- mění se názvy jednotlivých kapitol v souladu s platným zněním zákona č.283/2006Sb.
- ruší kapitola VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva. V platném znění územního plánu žádný návrh těchto VPS a VPO nebyl obsažen.
- mění se formální označení ploch přestavby a jejich označení indexem „P“ na plochy transformační a jejich označení indexem „T“
- v kódech označujících pojmenování jednotlivých prvků ÚSES byly vypuštěny nadbytečné mezery
- do výkresu základního členění území budou v úplném znění promítnuty návrhy koridorů technické infrastruktury obsažené nyní v hlavním výkrese
- doplňuje se kapitola definice použitých pojmů. Použité pojmy byly v územním plánu již definovány a použity v úvodu územního plánu v kap. b.. Změnou č.4 se přeřazují do příslušné kapitoly dle požadavků stavebního zákona.
- došlo k formální úpravě v omezení staveb realizovaných v nezastavěném území. Původně uváděný §18 odst. 5 (dle zákona č. 183/2006Sb.) byl nahrazen §122 dst.3 zákona č.283/2021Sb., v platném znění.

V grafické části změny č.4 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke drobné změně názvosloví ploch nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.4 územního plánu. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází ke změně ve využití ploch.

Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu.

Drobné změny v názvech ploch s rozdílným způsobem využití jsou předmětem textové části změny č.4 a nejsou znázorněny v grafické části dokumentace, kde by se jednalo pouze o formální znázornění změny v názvu plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto úpravy budou zároveň součástí úplného znění ÚP po změně č.4, v rámci kterého budou plochy označeny v souladu s požadavky zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.4 nedochází ke změně vymezení VPS a VPO obsažených v územního plánu.

Změnou č.4 se upravuje pouze grafické zobrazení VPS a VPO dle nového stavebního zákona č.283/2021Sb. a Standardu vybraných částí územního plánu. V případě ÚP Netvořice se jedná o grafické ztvárnění dělení VPS na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se pouze o technickou úpravu, která nemění nic na vymezení VPS a toto znázornění bude obsahem grafické části územního znění ÚP Netvořice po změně č.4.

i.2 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.4 byla aktualizována hranice zastavěného území k 17.2.22025 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s požadavky stavebního zákona č.283/2021Sb. v platném znění. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.4 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území od vydání změny č.3 změnila u následujících plocha pozemků, včetně související úpravy v jejich využití:

- došlo k využití původně vymezené zastavitelné plochy Z.64 na západním okraji Maskovic. Plocha je ve změně č.4 zakreslena jako stávající plocha BV.
- došlo k realizaci zemědělských staveb na pozemcích st. 857/21 a st.857/22 v k.ú. Netvořice. Předmětné plochy jsou zakresleny jako stávající plochy VZ.
- do stávajících ploch ZZ byly zahrnuty pozemky p.č. 333/4 (část) a 70 v k.ú. Všetice. Jedná se o pozemky využívané v rámci jednoho areálu k sousednímu č.p. 3.

i.3 Zdůvodnění návrhu zastavitelných ploch

Změna č.4 navrhuje následující změny v plochách s rozdílným způsobem využití, které se prověřovaly na základě schváleného obsahu změny:

Z.68	OS - občanské vybavení sport
sídlo / místní část:	Radějovice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Jedná se o plochu, která rozšiřuje spolu s plochou Z.69 zázemí ke stávajícímu sportovnímu areálu ležícímu východně od plochy Z.68, který slouží k závodům koní. Plocha je navržena pro realizaci dvou hal o max. rozměrech 18x75m s výškou 7m sloužících jako boxy pro koně v době pořádání závodů. Zbývající část plochy bude využita jako zázemí s výběhy, kruhy pro lonžování koní a sprchy pro koně. S ohledem na charakter plochy a její nutnou úzkou vazbu na stávající areál ji není možné vymezit v jiné poloze v rámci řešeného území. Návrhem plochy jsou dotčeny půdy s III. třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace ke které přiléhá, případně přes plochu Z.69. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících tras.
limity využití plochy:	telekomunikační vedení.
Z.69	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace
sídlo / místní část:	Radějovice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Jedná se o plochu, která rozšiřuje spolu s plochou Z.68 zázemí ke stávajícímu sportovnímu areálu ležícímu východně od plochy Z.69, který slouží k závodům koní. Plocha je navržena k vybudování parkovacích stání pro automobily, včetně přívěsů, případně obytných aut, které dopravují na závody jak koně, tak doprovodné osoby. Předpokládaná kapacita je 90 stání. Záměrem je minimalizace zpevněných ploch tak, aby byl zachován v max. možném rozsahu přírodní charakter plochy. S ohledem na charakter plochy a její nutnou úzkou vazbu na stávající areál ji není možné vymezit v jiné poloze v rámci řešeného území. Návrhem plochy jsou dotčeny půdy s III. třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno prostřednictvím kolmého napojení na stávající silnici III. třídy vedoucí jižně od plochy přes vymezený lokální biokoridor. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících tras.
limity využití plochy:	telekomunikační vedení.
Z.70	BV - bydlení venkovské
sídlo / místní část:	Všetice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny. Jedná se o plochu, která bude využita pro stavbu jednoho rodinného domu o max. 3 bytových jednotkách a bude sloužit pro ubytování zaměstnanců areálu hotelu Všetice, který leží vedle plochy za silnicí II/105. Vymezení plochy vychází výlučně z potřeby spojené se zajištěním rozšíření zázemí stávajícího areálu hotelu Všetice, sloužícího ke komerčním účelům a který nelze umístit v rámci stávajícího areálu hotelu. S ohledem na charakter plochy a její vazbu na stávající areál hotelu se jedná o vhodné doplnění urbanistického půdorysu obce. Návrhem plochy jsou dotčeny půdy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající silnice II/105. Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících tras.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice II/105.

j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.4 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.4 jsou navrženy zastavitelné plochy Z.68 a Z.69, které řeší rozšíření stávajícího areálu plochy pro sport v osadě Radějovice. Jedná se o vhodné doplnění stávajícího areálu, které s ohledem na jeho specifické využití není možné a ani vhodné realizovat jinde v řešeném území tak, aby byla zajištěna přímá návaznost na stávající funkční areál.

Změnou č.4 je dále navržena zastavitelná plocha Z.70 pro realizaci jednoho rodinného domu o max. 3 bytových jednotkách, která bude sloužit pro ubytování zaměstnanců areálu hotelu Všetice, na který navazuje přes silnici II/105. S ohledem na rozsah a polohu stávajícího hotelu, byla poloha plochy Z.70 posouzena jako nejvhodnější řešení potřeby vymezení plochy pro bydlení, která umožní ubytování zaměstnanců areálu.

S ohledem na výše uvedené považujeme odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch za prokázané.

l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změnou č.4 se rozšiřuje území s prvky regulačního plánu na zastavitelnou plochu Z.70.

m. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č.4 navrhuje zastavitelné plochy Z.68, Z.69 a Z.70 na pozemcích vedených jako součást ZPF.

Tyto plochy nevytváří možnost negativního ovlivnění krajinného rázu, nezpůsobí nevhodné rozdělení zemědělských pozemků nebo možnost ovlivnění zemědělského hospodaření na zemědělském půdním fondu. Vymezením ploch se nezmění vodní poměry v území a nedojde k negativnímu ovlivnění prostupnosti krajinou tvořené cestní sítí nebezpečných polních cest. Z hlediska jejich umístění ve vazbě na ostatní zákonem chráněné zájmy lze konstatovat, že nejsou narušeny vzájemné vztahy a vazby v území.

Změnou byla tedy posouzena vhodnost návrhu nových zastavitelných ploch ve vazbě na §18 odst. 4 stavebního zákona, který upravuje veřejný zájem na ochraně přírody, kultury a civilizačních hodnot území spolu s archeologickým a urbanistickým prostředím.

Odůvodnění ploch je uvedeno v kapitole i.3 textové části odůvodnění.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.4 navrhuje nové odnětí ploch ZPF v rozsahu 3,0912 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu změny č.4 územního plánu jsou tvořeny z 98,91% půdami III. třídy ochrany a z 1,09 % půdami IV. třídy ochrany. Půdy I. II. a V. třídy ochrany nejsou návrhem změny č.4 dotčeny.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.68	OS	0,9879			0,9879							
Σ	OS	0,9879	0,0000	0,0000	0,9879	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.69	DS.1	1,8648			1,8648							
Σ	DS.1	1,8648	0,0000	0,0000	1,8648	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.70	BV	0,2385			0,2047	0,0338						
Σ	BV	0,2385	0,0000	0,0000	0,2047	0,0338	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ΣΣ		3,0912	0,0000	0,0000	3,0574	0,0338	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tab.1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

m.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.2a nedojde k záboru PUPFL.

n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno na základě dalšího průběhu pořízení změny.

o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Pořizovatel ve spolupráci s projektantem provedl před společným jednáním a veřejným projednáním částečnou kontrolu souladu datové části změny č.4, validačním nástrojem na geoportálu územního plánování, s jednotným standardem. Výsledek kontroly je uveden níže vloženým protokolem.

Protokol pro předaný balíček: DUP_530298_Z4

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Částečná (adresář DATA)

Zadaný druh dokumentu: Územní plán (DUP)

Zadaný způsob projednání: Změna

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní plán (DUP)

Pořadové číslo změny: 4

Způsob projednání: Změna

Kód obce: 530298

Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními

Výsledek importu: Bez importu do NGÚP

Začátek: 18.02.2025 11:39:21

Konec: 18.02.2025 11:43:26

Detaily kontrol

Kontrola struktury a názvů souborů

Bez chyb a varování

Kontrola metadat

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb, s varováními
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	Bez chyb
C - Kontrola souřadnicového systému:	Bez chyb
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	Bez chyb, s varováními
E - Kontrola topologie a čistoty dat:	Bez chyb, s varováními

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu "Typ" vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryn_p je správný.
koridoryn_p	Informace	D	1454	Vrstva koridoryn_p se nachází v reseneuzemi_p.
koridoryn_p	Informace	E	1550	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
koridoryn_p	Informace	E	1551	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
koridoryn_p	Informace	E	1552	Vrstva koridoryn_p neobsahuje multipart záznamy.
koridoryn_p	Informace	E	1554	Vrstva koridoryn_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
koridoryn_p	Informace	E	1555	Vrstva koridoryn_p neobsahuje duplicitní záznamy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
koridoryp_p	Varování	E	1513	Není možné provést kontrolu zda, vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p na sebe navazují. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy koridoryp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryp_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryp_p je správný.
lokalita_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy lokalita_p je v souladu s platnou vyhláškou.
lokalita_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy lokalita_p je v souladu s platnou vyhláškou.
lokalita_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy lokalita_p je v souladu s platnou vyhláškou.
lokalita_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy lokalita_p je správný.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochavi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochavi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochavi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochavi_p je správný.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut datum vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1258	Povolené hodnoty atributu "Datum" vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochypodm_p je správný.
plochypodm_p	Informace	D	1454	Vrstva plochypodm_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochypodm_p	Informace	E	1550	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochypodm_p	Informace	E	1551	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochypodm_p	Informace	E	1552	Vrstva plochypodm_p neobsahuje multipart záznamy.
plochypodm_p	Informace	E	1553	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochypodm_p	Informace	E	1555	Vrstva plochypodm_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyrzv_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrzv_p	Varování	E	1513	Není možné provést kontrolu zda, vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p na sebe navazují. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu "Typ" vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu "CasH" vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrzv_p je správný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyrvz_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrvz_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrvz_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrvz_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrvz_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrvz_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyrvz_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
plochyrvz_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrvz_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu "Etapizace" vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.
plochyzmen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	D	1458	Objekty ve vrstvě plochyzmen_p (Druh = K) leží mimo zastaveneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzmen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzmen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzmen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzmen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	E	1510	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrvz_p a koridoryp_p pokrývají plochu vrstvy reseneuzemi_p. Chybí jedna, nebo více vstupních vrstev.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	B	1255	Povolené hodnoty atributu "Obec_Kod" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy systemsidelnizelene_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemsidelnizelene_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy systemsidelnizelene_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemsidelnizelene_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy systemsidelnizelene_p je správný.
systemverprostr_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy systemverprostr_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemverprostr_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy systemverprostr_p je v souladu s platnou vyhláškou.
systemverprostr_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy systemverprostr_p je správný.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut vloz_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu "Typ" vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu "CasH" vrstvy USES_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1259	Povolené hodnoty atributu "Vloz_bc" vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p	Informace	D	1454	Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p	Informace	E	1550	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uses_p	Informace	E	1551	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uses_p	Informace	E	1552	Vrstva uses_p neobsahuje multipart záznamy.
uses_p	Informace	E	1554	Vrstva uses_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m2.
uses_p	Informace	E	1555	Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemiprvkyrp_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemiprvkyrp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemiprvkyrp_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemiprvkyrp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemiprvkyrp_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uzemiprvkyrp_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemiprvkyrp_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy uzemiprvkyrp_p jsou validní.
uzemiprvkyrp_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy uzemiprvkyrp_p jsou validní.
uzemiprvkyrp_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy uzemiprvkyrp_p jsou validní.
uzemiprvkyrp_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemiprvkyrp_p je správný.
uzemiprvkyrp_p	Informace	D	1454	Vrstva uzemiprvkyrp_p se nachází v reseneuzemi_p.
uzemiprvkyrp_p	Informace	E	1550	Vrstva uzemiprvkyrp_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uzemiprvkyrp_p	Informace	E	1551	Vrstva uzemiprvkyrp_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uzemiprvkyrp_p	Informace	E	1552	Vrstva uzemiprvkyrp_p neobsahuje multipart záznamy.
uzemiprvkyrp_p	Informace	E	1554	Vrstva uzemiprvkyrp_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m2.
uzemiprvkyrp_p	Informace	E	1555	Vrstva uzemiprvkyrp_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu "Typ" vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uzemnirezervy_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu "Uroveň" vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemnirezervy_p je správný.
uzemnirezervy_p	Informace	D	1454	Vrstva uzemnirezervy_p se nachází v reseneuzemi_p.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1550	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1551	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1552	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje multipart záznamy.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1553	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1555	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut uroveň vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu "Uroveň" vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_l je správný.
vpsvpoas_l	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_l se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_l	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_l	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_l	Informace	E	1552	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje multipart záznamy.
vpsvpoas_l	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut uroveň vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu "Druh" vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
vpsvpoas_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu "Ident" vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu "Uroven" vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
vpsvpoas_p	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_p	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_p	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_p	Informace	E	1552	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje multipart záznamy.
vpsvpoas_p	Informace	E	1554	Vrstva vpsvpoas_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
vpsvpoas_p	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Povolené hodnoty atributu "Obec_Kod" vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_lokal" vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1552	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje multipart záznamy.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	E	1509	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy zastaveneuzemi_p a plochyzmen_p (Druh = T a Druh = Z) pokrývají plochu vrstvy zastavitelneuzemi_p. Chybí jedna, nebo více vstupních vrstev.
zastavitelneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastavitelneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastavitelneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zastavitelneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastavitelneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastavitelneuzemi_p je správný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
zpochybno_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut poznamka vrstvy zpochybno_p není přítomný.
zpochybno_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zpochybno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybno_p	Informace	A	1150	Atribut vyd_organ vrstvy zpochybno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybno_p	Informace	A	1150	Atribut c_jednaci vrstvy zpochybno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybno_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zpochybno_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zpochybno_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zpochybno_p je správný.

Kontrola textů a výkresů

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

p. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.4 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.4 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.4 ruší.

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena k ~~10.5.2024~~**17.2.2025**. Zastavěné území městyse se skládá ze 41 dílčích částí o celkové rozloze 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, maríngotky, 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 pravouhlym 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 navržen rozvoj ploch občanského vybavení (plochy pro sport a hřbitov). Nové zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byla zachována jejich stávající kompaktní struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému USES a jeho návaznost na sousední obce. Územní plán rovněž řeší prostupnost krajiny návrhem propojení jednotlivých místních částí.

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 Dunavicích (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.
- nemovité kulturní památky
- stávající vedení technické a dopravní infrastruktury

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

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

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

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

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

BH	bydlení hromadné
BV	bydlení venkovské
SV	smíšené obytné venkovské
RI	rekreace individuální
RZ	rekreace zahrádkářské osady v zahrádkářských osadách
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení – sport
OH	občanské vybavení – hřbitovy
PU	veřejná prostranství všeobecná
VL	výroba lehká
VZ	výroba zemědělská a lesnická
VX	výroba jiná skladování jiné
DS	doprava silniční
DS.1	doprava silniční - místní a účelové komunikace
TU	technická infrastruktura všeobecná
TO	nakládání s odpady
ZS	zeleň sídelní ostatní
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZZ	zeleň zahrad a sady zahradní a sadová
WT	vodní a vodních toků

V rozsahu 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 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 Břejlovského potoka jižním okrajem zastavěného území a nenavrhuje do jeho blízkosti nové zastavitelné plochy. Z hlediska veřejné infrastruktury navrhuje územní plán rozšíření stávajícího hřbitova a nové plochy technické infrastruktury (pro sběrný dvůr) a dále nezbytné plochy dopravy silniční - místní a účelové komunikace zpřístupňující nově navržené zastavitelné plochy. Návrh zastavitelných ploch je doplněn souvisejícími návrhy ploch zeleně, které zvyšují podíl zeleně v řešeném území (plochy ZS - zeleň sídelní ostatní a plochy ZO - zeleň ochranná a izolační) s cílem posílení kvality bydlení (další plochy zeleně lze realizovat jako součást nových zastavitelných ploch a ~~ploch přestavby~~ transformačních ploch).

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy ~~a plochy přestavby~~ **transformační plochy** 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 BV - bydlení venkovské Z.28, Z.29 a **PT.1**, o plochy SV - smíšené obytné venkovské Z.34 a Z.39, o plochu OH - občanské vybavení— hřbitovy Z.14, o plochu OS - občanské vybavení— sport **PT.4**, o plochu VL - výroba lehká Z.35, a o plochu ZS - zeleň sídelní ostatní Z.36. Ostatní zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla. Jedná se o plochy 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 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 záhumní 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 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 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 BH - bydlení hromadné.

Plochy a objekty občanské vybavenosti v řešeném území byly rozděleny na plochy 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 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 OS - občanské vybavení— sport (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportovní areál u základní školy) a OH - občanské vybavení— hřbitovy.

Jako samostatné plochy ZZ - zeleň ~~—zahrady a sady~~ **zahradní a sadová** 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 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 RZ - rekreace ~~—zahrádkářské osady—~~ v zahrádkářských osadách byla zařazena plocha mezi výrobním areálem na jižním okraji sídla a Břejlovským 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 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 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 DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace. Jedná o plochy místních a účelových komunikací, včetně drobných ploch sídlení zeleně.

Jako plochy PU - veřejná prostranství všeobecná byly vymezeny významné veřejné prostory v sídle. Jedná se o pozemky náměstí a návěsních prostor. Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy 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 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 BV - bydlení venkovské a ploch 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 BV - bydlení venkovské Z.43, Z.44 a Z.46 a o plochu 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 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 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 záhumní zahrady. Obytné objekty jsou orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy SV - smíšené obytné venkovské.

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

Jako samostatné plochy ZZ - zeleň ~~zahrady a sady~~ **zahradní a sadová** byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch BV - bydlení venkovské.

Plochy výroby a skladování jsou v k.ú. Dunávice rozděleny na plochy VL - výroba lehká, které jsou zastoupeny skladovacím areálem na severovýchodním okraji k.ú. Dunávice a na plochy 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 BV - bydlení venkovské a plochy SV - smíšené obytné venkovské.

Návrh zastavitelné plochy a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a navazující zástavby v sousedním k.ú. Vysoký Ujezd. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla. Jedná se o plochu SV - smíšené obytné venkovské Z.50, včetně plochy ZZ - zeleň ~~zahrady a sady~~ **zahradní a sadová** (plocha Z.49), která je navržena jako zázemí k ploše Z.50.

Na západním okraji sídla je jako ~~plocha přestavby~~ **transformační plocha** stávajícího rekreačního objektu navržena plocha BV - bydlení venkovské **PT.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 záhumní zahrady. Obytné objekty jsou orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy SV - smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy 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 ZZ - zeleň ~~zahrady a sady~~ **zahradní a sadová** byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch BV - bydlení venkovské.

Na západním okraji Lhoty bylo vybudováno několik rekreačních objektů, které byly zařazeny mezi plochy 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 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 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 SV - smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy 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 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 RI - rekreace individuální. Mezi tyto plochy byly zařazeny i dvě rekreační stavby severně od obce, v lese podél silnice III/1056.

Jako samostatné plochy ZZ - zeleň ~~zahrad a sady~~ **zahradní a sadová** byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch BV - bydlení venkovské a ploch 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 SV - smíšené obytné venkovské a VX - výroba ~~jiná~~ **jiná skladování jiné** (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 SV - smíšené obytné venkovské Z.52 a plocha VX - výroba ~~jiná~~ **jiná skladování jiné** Z.53. Na jižním okraji sídla je navržena plocha 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

tvorí silnice III/10510. V jižní části obce se nachází prostor se vzrostlými kaštany a zvoničkou, který byl zakreslen jako plocha zeleně na veřejných prostranstvích. Tuchyně plní především funkci obytnou a rekreační, jediným objektem občanské vybavenosti je zde objekt hasičské zbrojnice. Zastavěné území si zachovalo svůj původní charakter.

Zastavěné území je tvořeno převážně zástavbou selských usedlostí v návaznosti na silnici III/10511. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady, i když u některých již došlo k částečné ~~přestavbě~~ transformaci. 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 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 BV - bydlení venkovské. Do tohoto využití byla zařazena i samota ležící východně od Tuchyně u silnice III/10510.

Jako samostatné plochy ZZ - zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadová byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch BV - bydlení venkovské a ploch 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 BV - bydlení venkovské, které je doplněno návrhem ploch 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 BV - bydlení venkovské Z.56 a, Z.65 a Z.70 ve Všetících. Jako zázemí pro stávající funkční areál penzionu, jízdárny a stájí na východním okraji Všetíc je navržena plocha OS - občanské vybavení— sport Z.58. Jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě je navržena plocha OS - občanské vybavení— sport Z.66.

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

Zastavěné území Všetíc je omezeno zpřesněným návrhem koridoru 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.

Na západním okraji Radějovic navrhuje územní plán rozšíření zázemí stávajícího sportovního areálu využívaného k závodům koní prostřednictvím ploch OS - občanské vybavení sport Z.68 a DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace.

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 Všetíc leží osada Radějovice, která je se Všetícemi 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 Všetíc 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 SV - smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy 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 Všetíc a dále areál domu

v Radějovicích. Na rozdíl od ploch 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 ZZ - zeleň ~~—zahrady a sady~~ **zahradní a sadová** byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch BV - bydlení venkovské a ploch 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 OK - občanské vybavení komerční. V návaznosti na tyto plochy jsou v územním plánu zakresleny jako plochy OS - občanské vybavení— sport a sportovní zařízení areály souvisejících jízďáren, případně stájí.

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

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

c.2 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.1	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	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	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Maskovice	-
Z.5	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	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	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Maskovice	Meliorované pozemky. Případná opatření je třeba řešit ve vazbě na plochu Z.6.
Z.8	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	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Maskovice	-
Z.10	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.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.11	BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
Z.12	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení.
Z.13	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.14	OH - občanské vybavení – hřbitovy	Netvořice	-
Z.15	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	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	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	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.19	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	TU - technická infrastruktura všeobecná	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.21	TO - nakládání s odpady	Netvořice	Ochranné pásmo lesa.
Z.24	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 liniovou zelení, kterou je možné realizovat v rámci stanovených podmínek využití i na sousedních plochách ZPF.
Z.28	BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
Z.29	BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
Z.30	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	-
Z.31	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	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	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 plochu 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	VL - 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	VL - 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	DS - doprava silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.
Z.39	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	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	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	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	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	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	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Dunávice	-
Z.48	VL - výroba lehká	Dunávice	Trasa liniové meliorace.
Z.50	SV - smíšené obytné venkovské	Tuchyně	-
Z.51	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice, Tuchyně	Ochranné pásmo lesa, křížení s lokálním biokoridorem NT02-VYS.
Z.52	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.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z.53	VX - výroba jiná skladování jiné	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	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	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	OS - občanské vybavení- sport	Všetice	Ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo lesa.
Z.59	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo lesa, meliorované plochy a stávající vodní zdroje.
Z.60	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Tuchyně	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z.61, Z.61a	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	DS - doprava silniční	Maskovice, Netvořice	Při využití plochy koordinovat průchod silnice s prvky ÚSES, návrhy řadů technické infrastruktury a navrženou cyklotrasou CS1.
Z.63	OS - občanské vybavení- sport	Netvořice	Prověření výstavby územní studií.
Z.64	BV - bydlení venkovské	Maskovice	Plocha je samostatně nezastavitelná (výstavba je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40).
Z.65	BV - bydlení venkovské	Všetice	-
Z.66	OS - občanské vybavení- sport	Všetice	-
Z.67	SV - smíšené obytné venkovské	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.
Z.68	OS - občanské vybavení sport	Všetice	Telekomunikační vedení
Z.69	DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace	Všetice	Telekomunikační vedení
Z.70	BV - bydlení venkovské	Všetice	Ochranné pásmo silnice II/105

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.3 ~~Plochy přestavby~~ Transformační plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
PT.1	BV - bydlení venkovské	Netvořice	-
PT.2	BV - bydlení venkovské	Tuchyně	Ochranné pásmo lesa.
PT.3	SV - smíšené obytné venkovské	Všetice	Ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo elektrického vedení.
PT.4	OS - občanské vybavení- sport	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení, meliorované plochy

Tab. 2 – Přehled ~~ploch přestavby~~ transformacních ploch

c.4 Systém sídelní zeleně

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

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

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

Jako součást systému sídelní zeleně je možné chápat i plochy ZO - zeleň ochranná a izolační, navržené k odclonění navržených ploch BV - bydlení venkovské a ploch SV - smíšené obytné venkovské od okolních vlivů dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou navrženy podél silnice II/105 (K.1 a K.2) na západním okraji zastavěného území Netvořic.

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	ZS - zeleň sídelní ostatní	Netvořice	-
Z.49	ZZ - zeleň zahrady a sady zahradní a sadová	Tuchyně	-
K.1	ZO - zeleň ochranná a izolační	Netvořice	-
K.2	ZO - zeleň ochranná a izolační	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 OH - občanské vybavení ~~hřbitovy~~), která rozšiřuje stávající areál hřbitova.

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

Třetí plocha (PT.4) je navržena na jižním okraji Netvořic (plocha OS - občanské vybavení ~~sport~~), která umožní realizaci zázemí křesťanského komunitního centra.

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

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

Šestá plocha (Z.68) je navržena na jihozápadním okraji Radějovic (OS - občanské vybavení sport) jako sportovní zázemí ke stávajícímu sportovnímu areálu využívanému k závodům koní.

Případná realizace dalších ploch občanského vybavení je přípustná v plochách BV - bydlení venkovské a v plochách SV - smíšené obytné venkovské.

Plochy a objekty občanské vybavenosti se v řešeném území nachází převážně v Netvořicích a byly rozděleny na plochy 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 OK - občanské vybavení komerční (objekt benzínové pumpy, nákupního centra, sklady Hlavního města Prahy a veškeré komerční zařízení drobných provozoven), plochy OS - občanské vybavení ~~sport~~ (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportovní areál u základní školy) a plochy 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 OK - občanské vybavení komerční a související plochy jízdáren a stájí, které byly vymezeny jako plochy 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 MU - smíšené **nezastavěného území krajinné** všeobecné, plochy **AP-p – pole** **AP – orná půda**, **AP-tAT** - trvalé travní porosty a plochy 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 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 zařazeny mezi plochy 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 DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace.

Územní plán navrhuje plochy 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 propustnost řešeného území (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM12).

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

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

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

Parkovací a odstavné plochy

~~Územní plán nové plochy pro dopravu v klidu nenavrhuje.~~ Na západním okraji Radějovic navrhuje územní plán plochu DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace (Z.69) k vybudování parkovacích stání pro automobily, včetně přívěsů, případně obytných aut jako zázemí stávající sportovní areál využívaný k závodům koní.

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 dorešit 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 koridory 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 Brejlovského 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 Brejlovského 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 posouzení 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 ostatních 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, PT.1 a PT.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 umísťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

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

Jihovýchodním okrajem řešeného území prochází dvě radioreléové trasy.

Řešené území je pokryto WiFi internetovým připojením.

Likvidace odpadů

Územní plán navrhuje plochu 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 K.1 a 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 K.3 jako plocha 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 krajinné vegetace je nutné omezit na nezbytné minimum.

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

ZO	zeleň ochranná a izolační
WT	vodní a vodních toků

AP_pAP_{pele} orná půda
 AP_tAL trvalé travní porosty
 LU lesní všeobecné
 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
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

Lokální biokoridory		
číslo	k.ú., stav	délka
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, Chrástany 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

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

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 bydlení 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 bydlení 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 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 1.000m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.400m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 1.800m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m² (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 600m²
- **v ploše Z.70 je přípustná stavba jednoho rodinného domu**
- 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 umisťovat 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 sítě, 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 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 příпустné 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, příпустným a podmíněně příпустným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 1.200m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1.600m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách 2.000m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území 750 m² (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 plochu 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 sítě, 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 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 střechách 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 500m² (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 tvárníc, 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 rekreace – zahrádkářské osady v zahrádkářských osadách

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 střechách budov nebo fasádě staveb
- vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

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

OV 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

OK 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 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 **PT.4** je max. zastavitelnost pozemku 150m²
- u plochy **PT.4** maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- **v ploše Z.68 max. 2 stavby hal o max. rozměrech 18x75m s max. výškou 7m, sloužících jako boxy pro koně v době pořádání závodů. Zbývající část plochy bude využita jako zázemí s výběhy, kruhy pro lonžování koní a sprchy pro koně**
- při využití ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu

OH občanské vybavení— hřbitovy**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

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 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
- 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 umisťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu.

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

VX výroba jiná skladování jiné**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 1.000m², který bude umístěn v návaznosti na stávající obytné objekty v sídle tak, aby nenarušoval urbanistickou strukturu sídla
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- stavební objekty musí respektovat charakter okolní zástavby
- účelové a hospodářské stavby situovat s ohledem na krajinný ráz a okolní zástavbu tak, aby nenarušovaly urbanistickou strukturu sídla.

DS 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.

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

Podmínky prostorového uspořádání

- V ploše Z.69 je přípustná realizace parkovacích stání pro automobily, včetně přívěsů, případně obytných aut, které dopravují na závody jak koně, tak doprovodné osoby. Předpokládaná kapacita je 90 stání. Při využití plochy budou minimalizovány na nezbytně nutnou potřebu zpevněné plochy tak, aby byl zachován v max. možném rozsahu přírodní charakter plochy. Dopravní napojení plochy je možné realizovat max. dvěma kolnými vjezdy ze silnice III/1027 přes lokální biokoridor.

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 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

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 25m²
- 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 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

ZZ zeleň –zahrady a sadyzahradní a sadová**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 25m²
- 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

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.

AP.p poleAPorná půda**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5122 odst. 3 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.

AP:AL 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. 5122 odst. 3 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.

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

MU smíšené nezastavěného území krajinné 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. 5 122 odst. 3 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:

VD.005	Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb
VD.2	Křižovatka silnic II/105 - III/10510
VD.3	Křižovatka silnic II/105 - III/1059
VD.5	Komunikace Netvořice - Maskovice
VD.6	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
VD.7	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
VD.8, VD.8a, VD.8b	Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb
VT.9	Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV
VT.8	Kanalizační řady
VT.3	Vodovodní řad k ploše Z.37
VT.4	Vodovodní řad k plochám Z.31 a Z.34
VT.5	Vodovodní řad k plochám Z.16, Z.17 a Z.19
VT.6	Vodovodní řad k plochám Z.28 a Z.29
VT.7	Vodovodní řad zásobující Maskovice
VT.V18	Koridor rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících
VT.V19	Koridor rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, příváděcí řad Krhanice – Netvořice, včetně staveb souvisejících
VT.1	Regulační stanice plynu
VT.2	VTL plynovod
VT.E32	zdvojení 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.h. 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 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.i. 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 do 30.6.2030.

k.j. Stanovení kompenzačních opatření podle ~~§ 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena~~

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

l.k. Stanovení pořadí ~~provádění~~ změn v území ~~(etapizace)~~

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

I. vymezení definic 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.

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

Textová část územního plánu obsahuje 38 listů, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy a 3 schémata.

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

Schémata:

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

Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.4

Textová část odůvodnění změny č.4 územního plánu obsahuje 57 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.4 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.4 územního plánu obsahuje 2 výkresy:

4.	Koordináční výkres	1 : 5 000
5.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Výkres širších vztahů není pro potřeby změny č.4 zpracován.