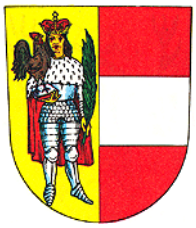
ÚZEMNÍ PLÁN NETVOŘICE

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 10/2021 – 03/2026

Schválená na 3. zasedání Zastupitelstva městyse Netvořice dne 22. 6. 2026 pod usnesením č. 13.



Identifikační údaje:

Pořizovatel: Úřad městyse Netvořice zastoupený paní Monikou Šlehobrovou, starostkou městyse

Určený zastupitel: Ing. arch. L. Franěk

Etapa: Zpráva o uplatňování územního plánu Netvořice za uplynulé období zpracovaná v souladu s ust. § 107 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a projednaná podle § 88 a 89 stavebního zákona

Zprávu o uplatňování vypracoval: Úřad městyse Netvořice v součinnosti s určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Zdeňkou Klenorovou

Červen 2026

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)

ÚPD Netvořice ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4 je účinná od 28. 9. 2021, přičemž územní plán Netvořice nabyl účinnosti dne 6. 2. 2018. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 4. 1. 2019, změna č. 2 nabyla účinnosti dne 29.12. 2022, změna č. 3 nabyla účinnosti dne 16. 10. 2024 a změna č. 4 nabyla účinnosti dne 2. 9. 2025. V době od nabytí účinnosti územního plánu Netvořice byla zpracována jedna Zpráva o uplatňování územního plánu (dále jen ZOUP), která byla řádně projednána a dne 15. 11. 2021 schválena v Zastupitelstvu městyse Netvořice.

Správní území městyse Netvořice leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Benešov 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.

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

- hodnotné krajinné prostředí s pestrou skladbou pozemků a členitým reliéfem
- rozsáhlé lesní porosty v jihovýchodní a severozápadní části řešeného území
- drobné enklávy zeleně v zemědělsky využívané části řešeného území
- zachovalá struktura zástavby v Dunávicích (náves včetně ploch rybníků a přiléhající zástavba), v Maskovicích (náves a přiléhající zástavba), v Netvořicích (Mírové náměstí a přiléhající zástavba a návesní prostor u kostela včetně související zástavby), v Tuchyni (zástavba podél silnice tvořící podlouhlý návesní prostor) a ve Všeticích (náves a přiléhající zástavba)
- skutečnost, že řešené území je území s archeologickými nálezy
- nemovité kulturní památky
- stávající vedení technické a dopravní infrastruktury

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny je v ÚPD v řešeném území respektováno její stávající uspořádání, pro které je charakteristické intenzivní zemědělské využívání a lesní hospodaření. ÚPD dále vymezila plochy pro lokální územní systém ekologické stability (ÚSES), přičemž prvky regionálního a nadregionálního ÚSES se na správním území nenacházejí, a dále vymezila plochy pro umístění sídelní zeleně.

Městys 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. 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).

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou navrženy v maximální možné míře do stávajících proluk v zastavěném území a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy.

Sídlo Dunávice (včetně osady Vidrholec) plní především 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.

Sídlo 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 zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a navazující zástavby v sousedním k.ú. Vysoký Újezd.

Sídlo 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.

Sídlo 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 (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.

Sídlo Všetice (včetně osady Radějovice) 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.
Zastavěné území sídla Všetice je omezeno zpřesněným návrhem koridoru DS - doprava silniční ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), který je v územním plánu zakreslen jako koridor územní rezervy R.1. Koridor v ZÚR zasahuje celé zastavěné území sídla a není tak možné upřesnit jeho trasu mimo zastavěné území.

Vyhodnocení uplatňování – realizace jednotlivých návrhů na plochách vymezených v ÚPD s tím, že plochy zastavěného území jsou až na plochy přestavby stabilizovány.

Ozn. plochy	Funkční využití	k.ú.	využití
Z.1	Doprava silniční DS	Maskovice, Netvořice, Dunávice	Plocha dosud nevyužita
Z.2	Bydlení venkovské BV	Maskovice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.4	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Maskovice	Plocha dosud nevyužita
Z.5	Bydlení venkovské BV	Maskovice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.6	Bydlení venkovské BV	Maskovice	Geometricky odděleno, plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.7	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Maskovice	Geometricky odděleno, plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.8	Bydlení venkovské BV	Maskovice	Aktuálně rozestavěný RD, plocha dosud nevyužita
Z.9	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Maskovice	Plocha dosud nevyužita
Z.10	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Maskovice, Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.11	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.12	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.13	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.14	Občanské vybavení-hřbitovy OH	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.15	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.16	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.17	Smíšené obytné venkovské SV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna

Z.18	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.19	Smíšené obytné venkovské SV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.20	Technická infrastruktura všeobecná TU	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.21	Nakládání s odpady ZO	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.24	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Netvořice, Dunávice	Plocha dosud nevyužita
Z.28	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.29	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.30	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.31	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha využita částečně
Z.33	Doprava silniční DS	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.34	Smíšené obytné venkovské SV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.35	Výroba lehká VL	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.37	Výroba lehká VL	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.38	Doprava silniční DS	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.39	Smíšené obytné venkovské SV	Netvořice	Plocha téměř využita
Z.40	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.43	Bydlení venkovské BV	Dunávice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.44	Bydlení venkovské BV	Dunávice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.45	Smíšené obytné venkovské SV	Dunávice	Plocha téměř využita
Z.46	Bydlení venkovské BV	Dunávice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.47	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Dunávice	Komunikace ve stavu připravená k úpravám
Z.48	Výroba lehká VL	Dunávice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.50	Smíšené obytné venkovské SV	Tuchyně	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.51	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Netvořice, Tuchyně	Plocha dosud nevyužita
Z.52	Smíšené obytné venkovské SV	Tuchyně	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.53	Výroba jiná VX	Tuchyně	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.54	Smíšené obytné venkovské SV	Tuchyně	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.56	Bydlení venkovské BV	Všetice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna

Z.58	Občanské vybavení - sport OS	Všetice	Plocha využita
Z.59	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.60	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Tuchyně	Plocha nevyužita
Z.61 Z.61a	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.62 Z.62a Z.62b	Doprava silniční DS	Maskovice, Netvořice	Plocha dosud nevyužita
Z.63	Občanské vybavení – sport OS	Netvořice	Plocha pro tento účel dosud nevyužita
Z.65	Bydlení venkovské BV	Všetice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.66	Občanské vybavení – sport OS	Všetice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.67	Smíšené obytné venkovské SV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.68	Občanské vybavenost - sport OS	Všetice	Plocha dosud nevyužita, nezastavěna
Z.69	Doprava silniční DS.1 – místní a účelové komunikace	Všetice	Plocha dosud nevyužita
Z.70	Bydlení venkovské BV	Všetice	Plocha částečně využita
T.1	Bydlení venkovské BV	Netvořice	Plocha dosud nevyužita
T.2	Bydlení venkovské BV	Tuchyně	Plocha dosud nevyužita
T.3	Smíšené venkovské SV	Všetice	Plocha dosud nevyužita
T.4	Občanské vybavení – sport OS	Netvořice	Plocha dosud nevyužita

Z výše uvedeného posouzení je zřejmé, že z vymezených ploch nebyla *(vyjma těch, které v tabulce číselně chybí a již byly podle ÚPD využity v předchozím období, takže byly v rámci aktualizace zastavěného území převedeny do stavu)* aktuálně využita téměř žádná z nich.

Závěr: Z výše uvedeného vyhodnocení je zřejmé, že jakékoliv vymezování dalších zastavitelných ploch pro účely bydlení, byť v řádu jednotek rodinných domů není s odkazem na § 108 odst. 4 stavebního zákona odůvodnitelné.

Na úseku koncepce veřejné dopravní infrastruktury je stávající silniční síť respektována jako stabilizovaná. V souladu s politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR) a ZÚR 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.

Dále je v ÚPD navržena plocha Z.38 za účelem zajištění přímého dopravního 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 ÚPD navrhuje 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.
Dále ÚPD zpřesňuje koridor územní rezervy R.1, navržený v ZÚR v sídle Všetice.
Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území v ÚPD plošně stabilizované, když jsou zakresleny jako součást ploch DS.1 - doprava silniční - místní a účelové komunikace. Územní plán navrhuje nové 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 sídle Maskovice se jedná o plochu 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 sídle Dunávice 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.
V sídle Všetice je navržena plocha Z.60 jako obnova historické cesty, která zvyšuje prostupnost řešeného území (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM12).
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 sídlem Dunávice. Cyklotrasa je vedena po stávajících místních a účelových komunikacích a prochází Netvořicemi a dále severním směrem na Lešany. V případě realizace záměru cyklotrasy je nutné dořešit její křížení s dálnicí D3. 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: ÚPD 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 se sídlem Maskovice 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 se sídlem Dunávice. 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.

<u>Na úseku koncepce veřejné technické infrastruktury:</u>
Zásobování pitnou vodou: 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 ZÚR jsou v ÚPD 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. Jedná se o koridor CNZ.V18 pro rozšíření vodovodní soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících; a koridor CNZ.V19 pro rozšíření vodovodní soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Krhanice - Netvořice, včetně staveb souvisejících. Tyto stavby včetně staveb souvisejících mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech a mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V ostatních sídlech řešeného území je navrženo zachování stávajícího systému zásobování pitnou vodou prostřednictvím lokálních zdrojů. Pro zásobování zemědělských areálů v severní části sídla Všetice 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.
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 řízení, již ve fázi parcelace či umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opřen o hydrogeologický průzkum a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.
Zásobování plynem: Územní plán navrhuje plynofikaci sídla Netvořice. Na východním okraji sídla je navržena plocha Z.20 pro umístění VTL regulační stanice (P1), která bude napojena na VTL plynovodní řad vycházející z VTL plynovodu v městě Týnec nad Sázavou prostřednictvím VTL plynovodu P2. Rozvod plynovodních řadů po obci územní plán nenavrhuje a je možné ho budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Rozvod plynu do ostatní sídel řešeného území není řešen.
Zásobování elektrickou energií: Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění. ÚPD plán nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury pro umístění nových trafostanic. ÚPD zpřesňuje koridor CNZ.E32 pro zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice označený v ZÚR 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 koridory 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. ÚPD navrhuje na podkladu ÚAP ORP Benešov nové vedení elektrické energie VN 22kV označené jako E1.

Na úseku občanské vybavenosti jsou v ÚPD respektovány stávající plochy a objekty stávající občanské vybavenosti. ÚPD navrhuje tyto nové samostatně vymezené plochy občanského vybavení: Plochu Z.14 na severním okraji Netvořic (plocha OH - občanské vybavení – hřbitovy), která rozšiřuje stávající areál hřbitova; plochu Z.58 je navržena na jižním okraji sídla Všetice (plocha OS - občanské vybavení - sport) jako rozšíření stávajícího areálu jezdeckých stájí; plochu PT.4 navrženou na jižním okraji Netvořic (plocha OS - občanské vybavení - sport), která umožní realizaci zázemí křesťanského komunitního centra; plochu Z.63 navrženou na severozápadním okraji Netvořic (OS - občanské vybavení - sport) za účelem realizace záměru soukromého chovu koní; plochu Z.66 navrženou na jihovýchodním okraj sídla Všetice (OS - občanské vybavení - sport) jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě; a plochu (Z.68) navrženou na jihozápadním okraji sídla Radějovice (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.

Dále byly v ÚPD vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecná (PU), které zahrnují významné veřejné prostory v zastavěném území, jedná se o pozemky náměstí a návesních 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. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí vymezení ploch veřejných prostranství i v rámci dalších ploch.

Vyhodnocení koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) pro které lze v ÚPD práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení a název VPS vymezených v platné ÚPD	Požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z prověření aktuálního stavu
VD.005 Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb	Požadavek trvá
VD.2 Křižovatka silnic II/105 - III/10510	Požadavek trvá
VD.3 Křižovatka silnic II/105 - III/1059	Požadavek trvá
VD.5 Komunikace Netvořice - Maskovice	Požadavek trvá
VD.6 Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota	Požadavek trvá
VD.7 Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota	Požadavek trvá
VD.8, 8a a 8b Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb	Požadavek trvá - změnou bude prověřen rozsah vymezení plochy s ohledem na aktuální projektovou dokumentaci. V případě potřeby

	budou prověřeny odpovídající změny v rozsahu vymezení plocha a související VPS
VT.9 Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	Požadavek trvá
VT.8 kanalizační řady	
VT.3 vodovodní řad k ploše Z37	Požadavek trvá
VT.4 vodovodní řad k plochám Z31 a Z34	Požadavek trvá
VT.5 vodovodní řad k plochám Z16, Z17 a Z19	Požadavek trvá
VT.6 vodovodní řad k plochám Z28 a Z29	Požadavek trvá
VT.7 vodovodní řad zásobující Maskovice	Požadavek trvá
VT.V18 koridor pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice-Lažany vč. staveb souvisejících	Požadavek trvá
VT.V19 koridor pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Krhanice-Netvořice vč. staveb souvisejících	Požadavek trvá
V8 vodovodní řad k D3	Požadavek trvá
VT.1 regulační stanice plynu	Požadavek trvá
VT.2 VTL plynovod	Požadavek trvá
VT.E32 zdvojení vedení 110 kV Benešov - Štěchovice	Požadavek trvá

Vyhodnocení ploch a koridorů územních rezerv vymezených v ÚPD a stanovení budoucího možného využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚPD navrhuje plochu územní rezervy R.1 s využitím pro plochy DS - doprava silniční. Plocha je zpřesněna v souladu s návrhem ze ZÚR SK na podkladu aktuální katastrální mapy a její požadavek na její vymezení nadále trvá.

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

ÚPD pro plochy Z8 (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) stanoví požadavek na jejich využití za podmínky zpracování územní studie včetně důvodů – popisu potřebného řešení. Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 30.6.2030 a nadále trvá.

Od doby nabytí účinnosti ÚPD ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4:

1. Nebyla vydána ani nedošlo k nabytí účinnosti žádné další změny ZÚR, kterou by bylo nezbytné zohlednit v rámci této ZOUP a následně ÚPD.

2. Od data 1. 10. 2025 je závazná změna č. 8 PÚR, která řeší především sídelní strukturu, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení, které však budou mít do správního území městyse dopad. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, a to opět bez dopadu na změnu územního plánu Netvořice.

2. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPD Netvořice v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. ÚPD byla vyhodnocena z hlediska vlivů návrhu na NATURU a na udržitelný rozvoj území, podmínky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů vztahující se k návrhům na zohlednění ve způsobu řešení ÚPD byly v této dokumentaci zohledněny.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Problémy vyplývající z 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Benešov z roku 2024 jsou v ÚPD zohledněny.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

c.1) ÚPD ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4 vychází z PÚR ve znění změn č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9 závazných 1. 3. 2025, ze kterých ve správním území městyse Netvořice byly zohledněny a respektovány veškeré požadavky z této dokumentace vyplývající. Od 1. 10. 2025 je závazná změna č. 8 PÚR, která řeší především sídelní strukturu, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení, které však budou mít do změny územního plánu Krabčice dopad. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, a to opět bez dopadu na změnu územního plánu Netvořice.

c.2) ÚPD ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4 vychází ze ZÚR ve znění změn č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 účinných od 26. 6. 2025, z níž pro správní území městyse Netvořice byly zohledněny a respektovány veškeré požadavky z této dokumentace vyplývající. Žádná další změna dosud nebyla vydána ani nebyla účinnosti.

d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od vydání ÚPD Netvořice v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

S přihlédnutím k textu uvedenému v kapitolách b), c) a e) této ZOUP nebyla potřeba pořízení změny ÚPD prokázána.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Městys Netvořice eviduje podněty veřejnosti na zpracování změny územního plánu, u nichž se po jejich posouzení podle § 110 odst. 1 a 2 a ve spojení s § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona níže provádí jejich vyhodnocení.

f.2) Podnět paní Důrové na změnu územního plánu – žádost o vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 103/2, 102/1 v k.ú. Maskovice odůvodněný požadavkem na využívání pozemků pro svou potřebu a pro potřeby své rodiny se záměrem vystavět zde rodinný dům. P.p. č. 103/2 o výměře 3 786 m^2 a p.p.č. 102/1 o výměře 11 m^2 v k.ú. Maskovice jsou podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (KN) vedeny v druhu pozemku jako ostatní plocha. Pozemky p.č. 103/2 a 102/1 se nachází na JV okraji sídla při silnici na Maskovice, bez přímé návaznosti na vymezené zastavěné území, v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.6. Pozemek p.č. 82/10 nacházející se na druhé straně silnice je pak součástí zastavitelné plochy Z.8, přičemž ani jedna z těchto zmíněných zastavitelných ploch nebyla dosud nebyla k zástavbě využita. Zástupce pořizovatele na základě výsledků vyhodnocení konstatuje, že část pozemků je dotčena OP silnice III. třídy a dále koridorem CNZ.E32 pro zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice vymezeným z nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které však nejsou zásadními omezeními pro umístění jednoho rodinného domu podle podnětu uplatněného žadatelkou. S přihlédnutím k § 38 odst. 4 stavebního zákona, který chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a rovněž tak s přihlédnutím § 108 odst. 4 téhož zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou ÚPD vymezit pouze na základě prokázání potřeby na jejich vymezení, což s ohledem na vyhodnocení využití zastavitelných ploch určených pro potřeby bydlení provedené na str. 4-6 této ZOUP, prokázat nelze, se prověření tohoto podnětu ve změně ÚPD nedoporučuje. Na závěr uvádíme, že vlastní vyhodnocení tohoto podnětu již bylo jednou provedeno a zastupitelstvu městyse k rozhodnutí předloženo, nicméně s ohledem na rozsudek NSS č.j.9 As 51/2025 – 42, byl tento podnět ve vztahu za účelem naplnění výše uvedených paragrafů 110 a 107 stavebního zákona, posouzen ještě jednou.

f.2) Společný podnět pana Vadimíra a pana Z. Trojánka – žádost o vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 59/1, 59/3 a 63/1 v k.ú. Dunávice odůvodněný požadavkem na řešení bydlení pro děti. P.p.č. 59/1 o výměře 5 094 m^2, p.p.č. 59/3 o výměře 800 m^2 a p.p.č. 63/1 v k.ú. Dunávice jsou podle právního stavu evidovaného v KN vedeny se způsobem ochrany zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost. Přičemž na p.p.č. 59/3 a na větší polovině p.p.č. 59/1 se nachází nadprůměrně produkční půdy,

vysoce chráněné. Pozemky se nachází na JV okraji sídla Maskovice v přímé návaznosti na zastavěné území. Na základě níže uvedeného vyhodnocení označeného pod body 1) a 2) zástupce pořizovatele prověření tohoto podnětu ve změně ÚPD nedoporučuje.

1) § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, *dále celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.*
2) § 38 odst. 4 stavebního zákona chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a § 108 odst. 4 téhož zákona, uvádí, že další zastavitelné plochy lze změnou ÚPD vymezit pouze na základě prokázání potřeby na jejich vymezení, což s ohledem na vyhodnocení využití zastavitelných ploch určených pro potřeby bydlení provedené na str. 4-6 této ZOUP, prokázat nelze.

f.3) <u>Společný podnět pana V. Trojánka a pana Z. Trojánka – žádost o vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 472 v k.ú. Dunávice odůvodněný požadavkem na řešení bydlení dětí.</u> Pozemková parcela číslo 472 o výměře 3 155 m^2 v k.ú. Dunávice je podle právního stavu evidovaného v KN vedena se způsobem ochrany zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost ve III. třídě ochrany. Pozemek se nachází na východním okraji sídla Maskovice v návaznosti na zastavitelnou Z.46, která dosud nebyla k zástavbě využita. S přihlédnutím k § 38 odst. 4 stavebního zákona, který chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a rovněž tak s přihlédnutím k § 108 odst. 4 téhož zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou ÚPD vymezit pouze na základě prokázání potřeby na jejich vymezení, což s ohledem na vyhodnocení využití zastavitelných ploch určených pro potřeby bydlení provedené na str. 4-6 této ZOUP, prokázat nelze, zástupce pořizovatele prověření tohoto podnětu ve změně ÚPD nedoporučuje.

f.4) <u>Podnět paní B. Doležalové Treutové – žádost o vymezení stavebního pozemku na p.p.č. 795/2 v k.ú. Netvořice odůvodněný požadavkem na řešení budoucích potřeb rodiny.</u> Pozemková parcela číslo 795/2 o výměře 3 086 m^2 v k.ú. Netvořice je podle právního stavu evidovaného v KN vedena se způsobem ochrany zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost ve III. třídě ochrany. Pozemek se nachází na jižním okraji městyse v jeho zastavěném území, přičemž v platné ÚPD je veden jako plocha transformační T.4, která je z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch OS - občanské vybavení - sport. Přestože se jedná o pozemek, pro který byl v rámci pořizování ÚPD již dotčeným orgánem vydán souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu (ZPF), bylo by v tomto případě v průběhu procesu pořizování opět o vydání souhlasu dotčeného orgánu ke změně funkčního využití žádat. Podle § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou ÚPD vymezit pouze na základě prokázání potřeby na jejich vymezení, což s ohledem

na vyhodnocení využití zastavitelných ploch určených pro potřeby bydlení provedené na str. 4-6 této ZOUP není možné prokázat. A ze stejného důvodu není možné očekávat vydání souhlasu dotčeného orgánu se záborem ZPF pro účely bydlení; a proto zástupce pořizovatele prověření tohoto podnětu ve změně ÚPD nedoporučuje.

f.5) Společný podnět paní J. Ignatok a pana A. Ignatok – žádost o změnu funkčního využití a vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 421 v k.ú. Dunávice odůvodněný koupí pozemku za účelem výstavby rodinného domu. Pozemková parcela číslo 421 o výměře 1 661 m^2 v k.ú. Dunávice je podle právního stavu evidovaného v KN vedena se způsobem ochrany zemědělský půdní fond v druhu zahrada ve III. třídě ochrany. Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území sídla na jeho severovýchodním okraji. S přihlédnutím k § 108 odst. 4 téhož zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou ÚPD vymezit pouze na základě prokázání potřeby na jejich vymezení, což s ohledem na vyhodnocení využití zastavitelných ploch určených pro potřeby bydlení provedené na str. 4-6 této ZOUP, prokázat nelze, zástupce pořizovatele prověření tohoto podnětu ve změně ÚPD nedoporučuje. Žadatelé o změnu ve svém podání neuvádí, kdy pozemek pro účely výstavby kupovali, proto pořizovatel může reagovat toliko s odkazem na dokumentaci aktuálně platné ÚPD, podle které byl tento pozemek již od návrhu ke společnému jednání ze srpna 2015 zařazen stejně jako je tomu nyní.