

ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NETVOŘICE



Návrh pro veřejné projednání

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

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: Změna č.2 Územního plánu Netvořice

Objednatel: Městys Netvořice
Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice

Pořizovatel: Úřad městyse Netvořice
Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice,
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou
oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní
Zdeňka Klenorová.

Určený zastupitel: Ing. arch. Lukáš Franěk

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

Autorský kolektiv: Ing. Petr Laube

Obsah:

Výroková část změny č.2 územního plánu

- I. Textová část změny č.2 územního plánu
- II. Grafická část změny č.2 územního plánu

Odůvodnění změny č.2 územního plánu

III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu

- | | | |
|-----|---|----|
| a. | Postup při pořízení změny č.2 územního plánu..... | 10 |
| b. | Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona..... | 10 |
| b.1 | Soulad s politikou územního rozvoje ČR | 10 |
| b.2 | Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... | 16 |
| c. | Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona | 21 |
| d. | Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona..... | 23 |
| e. | Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona | 24 |
| e.1 | Ochrana obyvatelstva..... | 24 |
| e.2 | Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání | 25 |
| f. | Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona | 25 |

g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	25
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	25
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	25
i.1	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	25
i.2	Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch	26
i.3	Zdůvodnění úprav koncepce technické infrastruktury.....	27
i.4	Zdůvodnění návrhu změn koncepce uspořádání krajiny	27
i.5	Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití	27
i.6	Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb	28
i.7	Zdůvodnění úprav ploch územních rezerv	28
i.8	Zdůvodnění úprav ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	28
i.9	Zdůvodnění úprav stanovení pořadí změn v území.....	28
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	29
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	29
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	29
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	30
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	30
n.1	Zemědělský půdní fond	30
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	33
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	33
p.	Vyhodnocení připomínek	33
q.	Text s vyznačením změn	33
r.	Údaje o počtu listů	67

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

ČOV	čistírna odpadních vod
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ORP	Obec s rozšířenou působností
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1 a č.2

Změnou č.2 se mění Územní plán Netvořice takto:

I. Textová část změny č.2 územního plánu

Výroková část Územního plánu Netvořice se mění změnou č.2 územního plánu takto:

- (1) V kapitole a. Vymezení zastavěného území se nahrazuje text "7.9.2018" textem "11.3.2022".
- (2) V kapitole a. Vymezení zastavěného území se nahrazuje text "42" textem "41".
- (3) V kapitole a. Vymezení zastavěného území se nahrazuje text "127,37" textem "129,62".
- (4) V kapitole b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot se za nadpis vkládá text:

„Definice použitých pojmů:

Cizorodé stavby

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

Drobná a řemeslná výroba

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

Charakter zástavby

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

Maximální zastavěnost stavebního pozemku

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

Podkroví

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

Struktura zástavby

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

- (5) V kapitole b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot, se za 2 odstavce vkládá odstavec:

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

- (6) V kapitole c. Urbanistická koncepce, se za výčet ploch s rozdílným způsobem využití vkládá text: „V rozsahu Ploch bydlení v rodinných domech venkovských, Ploch smíšených obytných venkovských a Ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreace, 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.“
- (7) V kapitole c.1 Netvořice, třetí odstavec, se text „Z27,“ ruší.
- (8) V kapitole c.1 Netvořice, třetí odstavec, se za text „Z61“ vkládá text „Z61a“.
- (9) V kapitole c.1 Netvořice, se text „jsou navrženy v odloučených lokalitách plochy“ nahrazuje textem „je navržena plocha“ a text „Z22 pro umístění ČOV (včetně přístupové komunikace – plocha Z23) a plocha“ se ruší.
- (10) V kapitole c.1 Netvořice, třetí odstavec, se poslední věta ruší.
- (11) V kapitole c.1 Netvořice, čtvrtý odstavec, se za text „Z62“ vkládá text „Z62a a Z62b“.
- (12) V kapitole c.1.2 Dunávice (včetně osady Vidrholec), pátý odstavec, se text „dvě zastavitelné plochy“ nahrazuje textem „jednu zastavitelnou plochu“ a poslední věta se ruší.
- (13) V kapitole c.1.4 Maskovice, třetí odstavec, se za text „Z2 na severním okraji sídla“ vkládá text „, Z64 na západním okraji sídla“.
- (14) V kapitole c.1.6 Všetice (včetně osady Radějovice), třetí odstavec, se slovo „plochu“ nahrazuje textem „plochy“. Za text „Z56“ se vkládá text „Z65“ a na konec odstavce se vkládá text „Jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení Z66.“.
- (15) V kapitole c.1.6 Všetice (včetně osady Radějovice), se pátý odstavec ruší.
- (16) V kapitole c.2 Zastavitelné plochy, se ruší řádky Z22, Z23, Z27, Z41 a Z42.
- (17) V kapitole c.2 Zastavitelné plochy, se v řádku Z61 za text „Z61“ vkládá text „, Z61a“.
- (18) V kapitole c.2 Zastavitelné plochy, se v řádku Z62 za text „Z62“ vkládá text „, Z62a, Z62b “.
- (19) kapitole c.2 Zastavitelné plochy, se za řádek Z62 vkládají řádky:

Z63	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Netvořice	Prověření výstavby územní studií.
Z64	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Maskovice	Plocha je samostatně nezastavitelná (výstavba je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40).
Z65	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Všetice	-
Z66	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Všetice	-
Z67	Plocha smíšená obytná venkovská	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.

- (20) V kapitole c.4 Systém sídelní zeleně, pátý odstavec, se za text „Z19“ vkládá text „a Z19a“ a za text „Z61“ se vkládá text „a Z61a“.
- (21) V kapitole d.1 Plochy občanského vybavení, první odstavec, se nahrazuje text „tři nové plochy“ textem „pět nových ploch“.
- (22) V kapitole d.1 Plochy občanského vybavení, se za čtvrtý odstavec vkládá text:
 „Čtvrtá plocha (Z63) je navržena na severozápadním okraji Netvořic (plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) a umožní realizaci záměru soukromého chovu koní.
 Pátá plocha (Z66) je navržena na jihovýchodním okraj Všetec (plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě.“
- (23) V kapitole d.2 Koncepce dopravní infrastruktury, Silniční doprava, první odstavec, se nahrazuje text „ve znění Aktualizace č.1 a ZÚR SK ve znění aktualizace č.1“ textem „a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje“.

- (24) V kapitole d.2 Koncepce dopravní infrastruktury, Silniční doprava, první odstavec, se předposlední věta ruší.
- (25) V kapitole d.2 Koncepce dopravní infrastruktury, Silniční doprava, čtvrtý odstavec, se za text „Z62“ vkládá text „(včetně rozšíření o části Z62a a Z62b)“.
- (26) V kapitole d.2 Koncepce dopravní infrastruktury, Místní a účelové komunikace, čtvrtý odstavec, se za text „Z61“ vkládá text „a Z61a“ a za text „Z19“ se vkládá text „a Z19a“.
- (27) V kapitole d.2 Koncepce dopravní infrastruktury, Místní a účelové komunikace, čtvrtý odstavec, se předposlední věta ruší.
- (28) V kapitole d.2 Koncepce dopravní infrastruktury, Místní a účelové komunikace, se pátý odstavec ruší.
- (29) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Zásobování pitnou vodou, čtvrtý odstavec, se ruší text „V1 (zásobování ploch yZ22 pro ČOV)“.
- (30) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Zásobování pitnou vodou, čtvrtý odstavec, se za text „Z19“ vkládá text „a Z19a“.
- (31) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Likvidace odpadních vod, se první odstavec ruší a nahrazuje se textem „V Netvořicích byla vybudována nová ČOV, včetně kanalizačních řadů řešících likvidaci odpadních vod v zastavěném území a zastavitelných plochách.“.
- (32) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Likvidace odpadních vod, druhý odstavec, se za text „K2“ vkládá text „doplňujících stávající kanalizační systém obce“.
- (33) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Likvidace odpadních vod, druhý odstavec, se text „budou“ nahrazuje textem „jsou“ a text „pomocí kanalizačního řadu K3. Podmínkou realizace výstavby v plochách zařazených do druhé etapy v sídle Netvořice, je vybudování centrální ČOV.“.
- (34) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Likvidace odpadních vod, pátý odstavec, se text „je“ nahrazuje textem „byla“.
- (35) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Likvidace odpadních vod, pátý odstavec, se poslední odrážka ruší.
- (36) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Likvidace odpadních vod, se šestý odstavec ruší.
- (37) V kapitole d.3 Koncepce technické infrastruktury, Zásobování elektrickou energií, třetí odstavec, se za text „Z61“ vkládá text „Z61a“.
- (38) V kapitole e. Koncepce uspořádání krajiny, Koncepce uspořádání krajiny, se za druhý odstavec vkládá text „Podél severní hranice plochy Z61 a Z61a je navržena plocha změn v krajině N3 jako plocha zeleně ochranné a izolační, v rámci které bude možné řešit nátok vod do zastavitelné plochy a dále i dopravní obsluhu zemědělských pozemků.“.
- (39) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, se za nadpis vkládá text:

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”

- (40) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Podmíněně přípustné využití, třetí odrážka, se za text „Z61“ vkládá text „Z61 a“.
- (41) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Podmíněně přípustné využití, desátá odrážka, se písmeno „a“ za textem Z40 nahrazuje textem „,“ a za text „Z61“ vkládá text „Z61 a“.
- (42) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Podmíněně přípustné využití, se poslední odrážka ruší a nahrazuje textem „zástavba v ploše Z64 je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40“.
- (43) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Podmínky prostorového uspořádání, druhá odrážka se za text „rodinný dům“ vkládá text „o jedné bytové jednotce“.
- (44) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, Podmínky prostorového uspořádání, se za druhou odrážku vkládá text:
- 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.“
- (45) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, se za podmínky prostorového uspořádání vkládá text:

„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. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole
 - nepřípustné (do veřejného prostoru a směrem do volné krajiny) je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru
 - maximální výška oplocení bude do 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“
- (46) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, SV Plochy smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití se za osmou odrážku vkládá odrážka „využití plochy Z67 je podmíněně prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1056“.
- (47) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, SV Plochy smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití se v deváté odrážce nahrazuje text „,“ textem „a“ a za text „Z34“ se vkládá text „a Z67“.
- (48) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, SV Plochy smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití se poslední odrážka ruší.
- (49) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, SV Plochy smíšené obytné venkovské, podmínky prostorového uspořádání, se ve druhé odrážce doplňuje za text „rodinný dům“ text „o jedné bytové jednotce“.
- (50) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, SV Plochy smíšené obytné venkovské, podmínky prostorového uspořádání, se za druhou odrážku vkládá text:

- 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.“

(51) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, SV Plochy smíšené obytné venkovské, se za podmínky prostorového uspořádání vkládá text:

„Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu

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

(52) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, Podmínky prostorového uspořádání, druhá odrážka, se nahrazuje text „65“ textem „20“.

(53) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, Podmínky prostorového uspořádání, se na poslední pozici vkládá odrážka „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.“.

(54) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, se za Podmínky prostorového uspořádání vkládá text: „

„Podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu

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

(55) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, Podmíněně přípustné, se na poslední pozici vkládá odrážka „využití plochy Z63 za podmínky prověření výstavby územní studií“.

- (56) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, Plochy výroby a skladování – specifické, Podmíněně přípustné využití, šestá odrážka, se ruší slovo „drobné“.
- (57) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční, Podmínky prostorového uspořádání, druhá odrážka, se za text „Z62“ vkládá text „Z62a a Z62b“.
- (58) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích, Přípustné využití, čtvrtá odrážka, se ruší slovo „drobné“ a na konec odrážky se vkládá text „do 25m²“
- (59) V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch, ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené, Přípustné využití, čtvrtá odrážka, se ruší slovo „drobné“ a na konec odrážky se vkládá text „do 25m²“,
- (60) V kapitole g.1 Veřejně prospěšné stavby, se ruší řádky D4, K1, K3 a V1.
- (61) V kapitole g.1 Veřejně prospěšné stavby, se za text „D8“ vkládá text „D8a a D8b“.
- (62) V kapitole i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv, se ruší plochy R3 a R4 včetně stanovených podmínek.
- (63) V kapitole j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, první odstavce, se za text „Z61“ vkládá text „Z61a, Z63, Z67“.
- (64) V kapitole j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se za druhý odstavce vkládá text:
„Plochy Z61, Z61a, Z63 a Z67 budou prověřeny současně v rámci jedné studie.
Plochy Z19 a Z19a budou prověřeny současně v rámci jedné studie.“
- (65) V kapitole j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se v posledním odstavci za text „nabytí účinnosti“ vkládá text „změny č.2“.
- (66) V kapitole Údaje o počtu listů, Výkresy, se řádek „4. Výkres pořadí změn v území 1 : 5 000“.

II. Grafická část změny č.2 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.2.

Výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Schémata:

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

Poznámka:

1. Výkres č.4 - Výkres pořadí změn v území se změnou č.2 ruší a nebude následně ani součástí úplného změny územního plánu po změně č.2
2. Číslování výkresů odpovídá číslování ÚP Netvořice

Odůvodnění změny č.2 územního plánu

III. Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.2 územního plánu

Dne 7. 12. 2020 rozhodlo Zastupitelstvo městyse Netvořice v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písmene f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), a za použití § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Netvořice. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Ing. arch. Franěk. Zároveň bylo ve smyslu ust. § 6 odst. 6, písmene b) vzato na vědomí uzavření smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 stavebního zákona). Pořizovatelem tak je Úřad městyse Netvořice při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona paní Z. Klenorovou.

Zpráva o uplatňování územního plánu Netvořice byla zpracována v souladu s § 15 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Následně byla „Zpráva o uplatňování územního plánu Netvořice“ datovaná září 2021, podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 – 3 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 9. 2021 bylo oznámeno projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Netvořice k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách úřadu, a to včetně elektronické úřední desky na internetových stránkách obce. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky.

Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Netvořice, a to dopisem č.j. Netvo/1183/2021 ze dne 24. 9. 2021 odeslaným datovými schránkami. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah změny č. 2 územního plánu Netvořice, vyplývajících ze zvláštních právních předpisů a územně plánovacích podkladů, a to ve lhůtě do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zprávy o uplatňování; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování podávání písemných podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Na základě výsledků projednání byla zpráva o uplatňování podle § 55 odst. 1 za použití § 47 odst. 4 stavebního zákona po konzultaci s určeným zastupitelem upravena. Pro schválení takto upravené „Zprávy o uplatňování územního plánu Netvořice“ se použil obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem městyse Netvořice stala „Zadáním pro změnu č. 2 územního plánu Netvořice“. Na základě tohoto zadání byl zahájen proces pořízení návrhu změny č.2 územního plánu Netvořice a to zkráceným postupem podle ustanovení § 55a stavebního zákona, kdy po zpracování návrhu předmětné změny bude následovat jeho veřejné projednání.

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.2.

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Platný územní plán byl řádně projednán a zpracován v souladu se všemi prioritami a zásadami stanovenými v PÚR ČR, ve znění aktualizace č.1. Od doby vydání územního plánu a změny č.1 došlo k nabytí účinnosti aktualizací č.2, č.3, č.4 a č.5 PÚR ČR. Aktualizace č.2, č.3 a č.5 se nevztahují k území městyse Netvořice. Aktualizace č.4 je kompletní aktualizací, která má vztah k území celé ČR a tedy i k území městyse Netvořice.

Z tohoto důvodu je v následujícím textu uvedeno vyhodnocení souladu Změny č.2 s PUR ČR v rozsahu bodů, které jsou pro území řešené Změnou č.2 podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Změna č.2 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu s PÚR ČR a aktuálním stavem v území. Změnou č.2 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území, navazují na zastavěná území jednotlivých sídel, případně jsou jeho součástí, a neohrožují hodnoty řešeného území.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č.2 respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěná území jednotlivých sídel s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF.

Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch, včetně zdůvodnění záborů ze ZPF je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Lesní porosty a vodní plochy nejsou změnou č.2 ÚP dotčeny.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrhem změny č.2 nedojde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel. Všechny návrhové plochy navazují na zastavěná území příslušných sídel a nelze tak očekávat vznik sociální segregace.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Nové zastavitelné plochy řešené změnou č.2 jsou navrhovány tak, aby navazovaly na zastavěná území jednotlivých sídel. Při vlastním návrhu řešení změny č.2 byly veškeré návrhy zohledněny a upřesněny v souladu s touto prioritou.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Tento požadavek se zcela netýká řešeného území, ale lze konstatovat, že územní plán, včetně této změny, byl navržen jako komplexní dokument.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č.2 v maximální možné míře chrání a zohledňuje přírodní hodnoty řešeného území. Nové zastavitelné plochy jsou umísťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

Změnou č.2 jsou dále upravovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly chráněny stávající přírodní a urbanistické hodnoty řešeného území.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č.2 je respektována prostupnost krajiny. Návrhem zastavitelných ploch nedojde k nežádoucímu srůstání sídel v řešeném území, ani k zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Změnou č.3 nebude tato priorita dotčena.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Změnou č.2 se upravuje na podkladu aktuální projektové dokumentace koridor přeložky silnice Z62 o nové části vymezené jako plochy Z61a a Z62b.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmiňovat. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Změnou č.2 se upravuje na podkladu aktuální projektové dokumentace koridor přeložky silnice Z62 a nové části Z61a a Z62b.

Všechny nově navrhované zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací, případně bude jejich dopravní napojení řešeno přes sousední plochy a areály, které rozšiřují.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Změna č.2 nové plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné do blízkosti výrobních ploch nenavrhuje.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změnou č.2 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.2 nemění.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Pro žádný z toků není stanoveno záplavové území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Změnou č.2 se upravuje na podkladu aktuální projektové dokumentace koridor přeložky silnice Z62 a nové části vymezené jako plochy Z61a a Z62b.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změnou č.2 se upravuje na podkladu aktuální projektové dokumentace koridor přeložky silnice Z62 a nové části vymezené jako plochy Z61a a Z62b.

Napojení nových zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu je řešené z řadů již obsažených v územním plánu.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou*

hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změnou č.2 se upravuje na podkladu aktuální projektové dokumentace koridor přeložky silnice Z62 a nové části vymezené jako plochy Z61a a Z62b.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změnou č.2 se upravuje na podkladu aktuální projektové dokumentace koridor přeložky silnice Z62 a nové části vymezené jako plochy Z61a a Z62b.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

Správní území ORP Benešov spadá do rozvojové osy OS6 Rozvojová osa Praha - Benešov - Tábor - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko (-Linz).

Na základě zpřesnění ZÚR SK leží řešené území mimo rozvojovou osu OS6.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.*
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.*
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.*
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.*
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.*
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*

- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.*

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) *podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) *posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) *zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
- f) *bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
- g) *prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*
- h) *rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,*
- b) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,*
- c) *cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,*
- d) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.*

Zodpovídá: *Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví*

Termín: *průběžně*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) *vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou č.2 není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. S ohledem na rozsah navržených nových ploch a předmět řešení změny č.2, kdy je územní plán uváděn do souladu se stavem v území a s PÚR ČR se nepředpokládá ovlivnění vodního režimu v krajině.

Revitalizaci a renaturalizaci vodních toků změna č.2 nenavrhuje a neřeší. Stávající koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP.

Koncepce likvidace dešťových vod a protierozní ochrana zemědělské půdy se změnou č.2 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.2 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

Pro řešené území není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výsledky by bylo možné převzít do změny č.2.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešeným územím prochází koridor silniční dopravy SD3

SD3

Vymezení:

D3 úseky Praha–Tábor–Dolní Třebonín–Kaplice–Dolní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz) .

Důvody vymezení:

Příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy. Součást TEN-T.

Koridor je v územním plánu zapracován a zpřesněn a změnou č.2 není dotřen.

Změna č.2 je zpracována v souladu s tímto dokumentem. Požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají, jsou respektovány.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK. 1. aktualizace ZÚR SK byla do územního plánu promítnuta a řádně vyhodnocena ve vztahu k řešenému území.

Platný územní plán byl řádně projednán a zpracován v souladu se všemi prioritami a zásadami stanovenými v ZÚR SK, ve znění aktualizace č.1 a je tak s tímto dokumentem v souladu a není třeba provádět žádné změny.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,

- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyň,

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

Z tohoto důvodu je v souladu se schváleným zadáním níže uvedeno pouze vyhodnocení plochy řešené změnou č.2 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Základní priority

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Bylo prověřeno, že změnou č.2 nebude ovlivněn vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje řešeného území.

Nové zastavitelné plochy jsou umísťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

Změnou č.2 jsou dále upravovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly chráněny stávající přírodní hodnoty řešeného území.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Bylo prověřeno, že změna č.2 tuto prioritu respektuje je v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability.

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Koncepce uspořádání krajiny je v souladu s cílovými charakteristikami krajiny, viz vyhodnocení příslušné kapitoly souladu se ZÚR SK.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

V souladu s touto prioritou je změnou č.2 navržena úprava plochy Z62 vymezené v územním plánu jako koridor pro umístění přeložky silnice III/1057 prostřednictvím lokálních doplnění plochami Z62a a Z62b na podkladu aktuální projektové dokumentace.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojové oblasti republikového významu

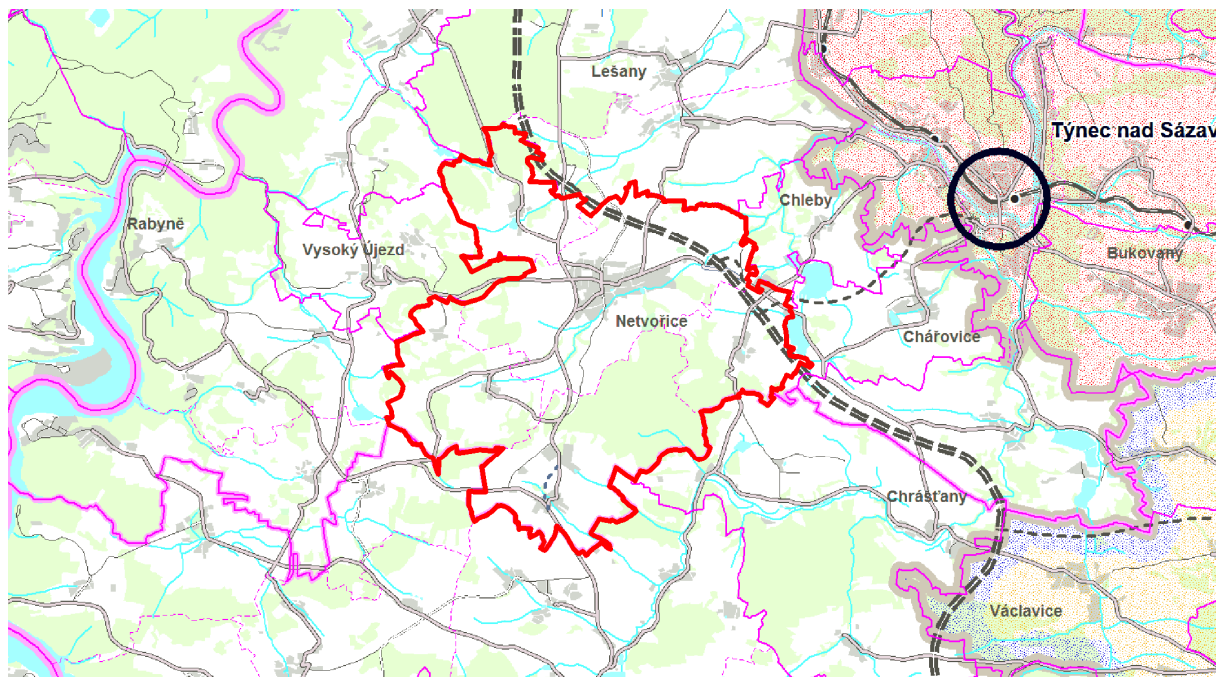
Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

Rozvojové osy republikového významu

Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK (viz obr. 1).



Obr. 1 – Výkres uspořádání území (výřez ze ZÚR SK)

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR ČR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

ORP Benešov leží ve specifické oblasti SOB 9 vymezené v PÚR ČR, která prozatím nebyla upřesněna v ZÚR SK. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.2 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

Řešené území leží mimo specifické oblasti krajského významu vymezené v ZÚR SK (viz obr. 1).

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Veškeré plochy a koridory vymezené v této kapitole ZÚR SK byly zapracovány do platného ÚP Netvořice a změnou č.2 se nemění a nejsou změnou č.2 dotčeny.

5. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

i) skladebné části ÚSES.

Vymezené prvky ÚSES jsou změnou č.2 respektované.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.2 respektovány (viz jejich samostatné vyhodnocení).

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

Koncepce uspořádání krajiny, včetně využívání přírodních zdrojů se změnou č.2 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

Změna č.2 navrhuje na severním okraji Netvořic nepatrné doplnění ploch změn v krajině N3 jako plochu zeleně ochranné a izolační.

Všechny prvky jsou územně ochráněny. Bylo prověřeno, že se na území městyse nenavrhuje taková nová stavební činnost, která by je negativně ovlivnila.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do dvou krajinných typů. Převážná většina území (k.ú. Netvořice) spadá do krajinného typu N16 - krajina relativně vyvážená. Severozápadní část území spadá do krajinného typu H17 - Krajina zvýšených hodnot (viz obr. 2).

Krajina relativně vyvážená (N)

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*

Změna č.2 navrhuje na severním okraji Netvořic nepatrné doplnění ploch změn v krajině N3 jako plochu zeleně ochranné a izolační.

b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

Změnou č.2 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

Změnou č.2 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

Změnou č.2 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

Krajina zvýšených hodnot (H)

(220) ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) *větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;*

Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

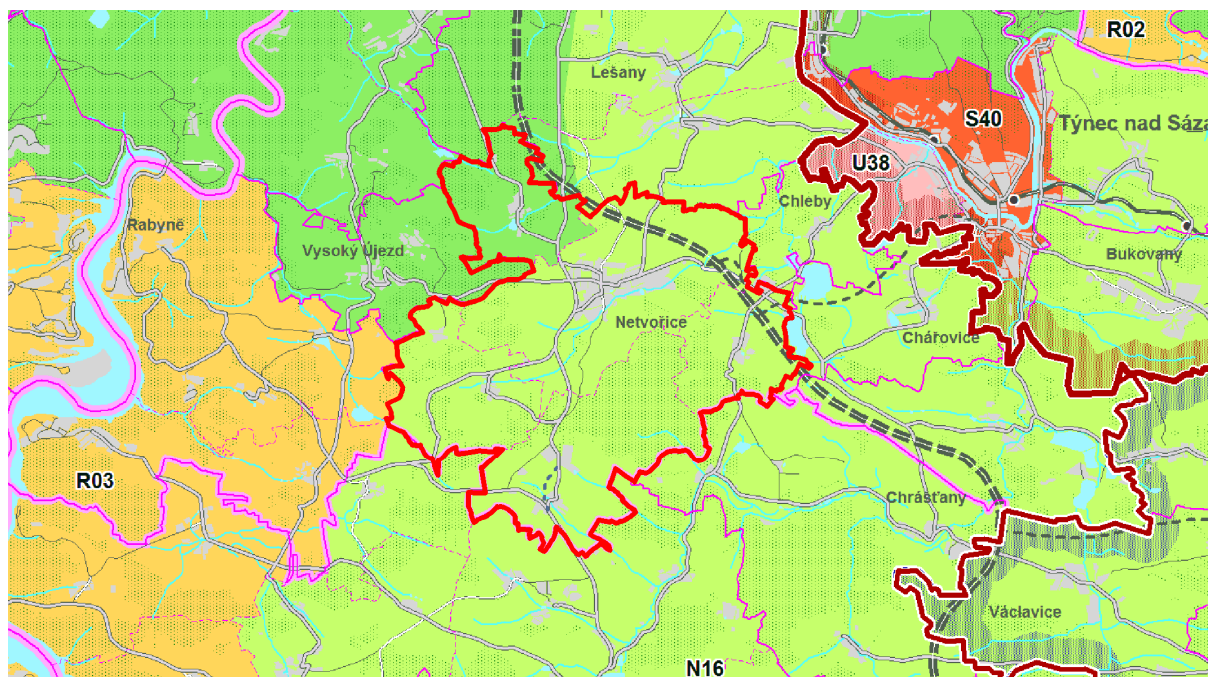
(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) *zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;*

Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.

b) *nehrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.*

Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěná území jednotlivých sídel.



Obr. 2 – Výkres oblastní se shodným krajinným typem (výřez ze ZÚR SK)

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č.2 se vymezené VPS a VPO vyplývající ze ZÚR SK nemění.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Změna č.2 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR SK jsou respektovány.

Vyhodnocení souladu změny č.2 s limity vyplývajícími z grafické části dokumentace ZÚR SK

ochrana přírody a krajiny

- Přírodní park Střed Čech (hranice přírodního parku je totožná se západní hranici řešeného území)

dopravní infrastruktura

- silnice II. a III. třídy, ochranné pásmo - zakresleny v grafické části územního plánu
- cyklotrasa – zakreslena v grafické části územního plánu
- koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/105 v místní části Všetice – zpřesněna v grafické části územního plánu

technická infrastruktura

- nadzemní elektrické vedení VN 110 kV, ochranné pásmo - zakresleno v grafické části územního plánu

Všechny tyto jevy a limity jsou znázorněny v grafické části územního plánu a jsou zakresleny i v koordinačním výkrese změny č.2.

Změna č.2 územního plánu není v žádném z bodů v rozporu se zásadami stanovenými v ZÚR SK.

Změna č.2 dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou návrhem nových zastavitelných ploch dotčeny.

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.2 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.2 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel.

Změnou č.2 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a odpovídající zastavěné plochy byly zakresleny jako stav v území.

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Vliv změny č.2 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení prakticky nulový.

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č.2 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v zadání změny č.2 územního plánu. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.2.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. 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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č.2 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.2 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevyklučuje.

Změnou č.2 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Změnou č.2 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umístování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

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

Změnou č.2 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.2 územního plánu byly použity zejména aktuální katastrální mapa, platný územní plán a dále vlastní průzkum projektanta změny č.2 územního plánu.

Změnou č.2 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěných ploch dle stavu v území.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.2 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č.2 byla prověřena s ohledem na veřejné zájmy a další nároky v území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změnou č.2 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Plochy řešené změnou č.2 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Změnou č.2 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umístování staveb s cílem zajistit zejména ochranu urbanistických hodnot a dále i přírody a krajiny a nezastavěného území.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Změnou č.2 se vypouští etapizace v území stanovená v územním plánu, neboť došlo k naplnění podmínky pro vypuštění etapizace realizací ČOV Netvořice.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změnou č.2 se nemění. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch tak, aby bylo možné efektivně využít většinu ploch (zejména v zastavěném a zastavitelném území) s ohledem na změny ve společnosti a to jak sociální tak hospodářské. Toto se týká zejména umožnění podnikatelských aktivit v rámci ploch bydlení, dále stanovením podmínek využití pro plochy občanské vybavenosti, ale i stanovení podmínek využití pro plochy výroby a skladování.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Změnou č.2 byly upraveny a doplněny podmínky pro novou bytovou výstavbu ve vztahu k počtu bytových jednotek a s ní související velikostí stavebního pozemku.

j) 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.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změnou č.2 nejsou řešeny asanační ani rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č.2 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých chráněných prvků v území, dle zvláštních právních předpisů. Stávající a aktualizované limity v řešeném území jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

S ohledem na charakter změny č.2 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

Těžba nerostných surovin není v územním plánu ani ve změně č.2 navrhována a řešena.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování změny č.2 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při zpracování návrhu změny č.2.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.2 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu změny č.2 územního plánu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změna č.2 územního plánu Netvořice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č.2 je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání změny č.2 se postupuje podle platného stavebního zákona. Změna č.2 je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Změna č.2 je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Změna č.2 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.2 včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla 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;
- změna č.2 je zpracována v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Grafická část změny č.2 je zpracována v měřítku 1:5000;
- změna č.2 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno co se změnou č.2 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.2 byla schválená zpráva o uplatňování územního plánu Netvořice (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.2, kde je uveden celý postup pořízení změny č.2) ;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k zadání nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č.2 byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Změna č.2 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Ve změně č.2 jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy).

e.1 Ochrana obyvatelstva

Ochrana veřejného zdraví

Změnou č.2 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Radonové riziko

Změnou č.2 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Změnou č.2 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jen 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice..)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny).

Požadavky požární ochrany

Změnou č.2 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Změna č.2 je zpracována v souladu s požadavky dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání.

e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání

Bude doplněno po veřejném projednání.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal ke zprávě o uplatňování územního plánu Netvořice obsahující zadání změny č.2 územního plánu Netvořice stanovisko ze dne 18.10.2021, č.j. 119218/2021/KUSK, s výsledkem, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.2 územního plánu Netvořice na životní prostředí (tzv. SEA).

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko nebylo vydáno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a z tohoto důvodu rovněž sdělení není součástí odůvodnění, viz. výše kapitola f) a g).

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.2 je zpracována v souladu se schválenou zprávou o uplatňování obsahující zadání změny č.2.

Změna č.2 je pořizována nad dokumentací územního plánu Netvořice ve znění změny č.1.

i.1 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.2 byla aktualizována hranice zastavěného území k 2.5.2022, v rozsahu celého správního území městyse Netvořice. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.2 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území změnila u částí původně vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby P1, Z11, Z13, Z15, Z16, Z17, Z31 a dále došlo k úplnému využití ploch Z22, Z23, Z27, Z41, Z42.

Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území byly výše uvedené plochy zakresleny dle aktuálního stavu v území mezi plochy s rozdílným způsobem využití jako stávající Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, Plochy smíšené obytné venkovské, Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a jsou takto zobrazeny i v grafické části dokumentace změny č.2.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.2 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.2 a textové části odůvodnění změny č.2 územního plánu.

i.2 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch

Změna č.2 navrhuje následující nové zastavitelné plochy:

Z61a	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské - BV
k.ú.	Netvořice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě požadavku městyse Netvořice a upravuje rozsah plochy Z61 vymezené územním plánem na severozápadním okraji Netvořic. Pro plochu Z61 byla rozpracována územní studie, která ověřila a upřesnila využití plochy (požadavek na prověření využití plochy územní studií vychází z platného ÚP Netvořice). Na základě tohoto prověření vyplynul podnět na úpravu vymezení plochy Z61 o navrženou část Z61a tak, aby bylo možné efektivně využít předmětné území s cílem vymezit vhodné tvary stavebních pozemků a jejich odpovídající dopravní napojení. S návrhem plochy Z61a, vycházející z rozpracované územní studie, souvisí i další navrhované změny ve využití ploch Z63 a Z67, které byly původně součástí plochy Z61.
napojení na DI a TI:	napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno v rámci územní studie, která zůstane podmínkou využití plochy Z61 a s ní souvisejících ploch po změně č.2 vymezených jako plochy Z61a, Z63 a Z67.
limity využití plochy:	venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma.
Z62a, Z62b	Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS
k.ú.	Netvořice
zdůvodnění návrhu:	Plochy jsou navrženy na základě požadavku městyse Netvořice, za součinnosti krajského úřadu Středočeského kraje. Jako podklad pro vymezení ploch byla použita aktuální verze projektové dokumentace pro přeložku silnice III/1057. Návrhem ploch dojde ke zpřesnění návrhu koridoru přeložky silnice III/1057 Z62 obsaženého v platném ÚP o tyto dvě nové části. Plochy Z62a a Z62b jsou zároveň navrženy jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. U těchto ploch se jedná o veřejný zájem.
limity využití plochy:	Ochranné pásmo silnice III. třídy, komunikační vedení, meliorované plochy.
Z63	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS
k.ú.	Netvořice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě požadavku městyse Netvořice a vlastníka pozemku a mění využití části plochy Z61 vymezené územním plánem na severozápadním okraji Netvořic na plochu OS. Pro plochu Z61 byla zpracována územní studie, která ověřila a upřesnila využití plochy (požadavek na prověření využití plochy územní studií vychází z platného ÚP Netvořice). Na základě tohoto prověření vyplynul podnět na úpravu využití části plochy Z61. Cílem změny je umožnit v předmětném prostoru chov koní v sousedství plochy Z67, kde bude umístěna obytná stavba.
Napojení na DI a TI:	napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno v rámci územní studie, která zůstane podmínkou využití plochy Z61 a s ní souvisejících ploch po změně č.2 vymezených jako plochy Z61a, Z63 a Z67.
Z64	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské - BV
k.ú.	Maskovice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku a její využití je možné pouze v kombinaci se sousedním pozemkem st.40, který je součástí zastavěného území. Na základě požadavku vlastníka bylo upraveno i využití navazujícího pozemku p.č.41, který byl zakreslen dle stavu v území a evidence v katastru nemovitostí jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené.
napojení na DI a TI:	napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno z komunikace, ke které plocha ze severu přiléhá. Ze stejného prostoru bude řešeno napojení na stávající, případně navrženou technickou infrastrukturu v sídle.
limity využití plochy:	meliorované plochy, území s archeologickými nálezy.

Z65	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské - BV
k.ú.	Všetice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku. V územním plánu byla zařazena mezi plochy územních rezerv R4. Změnou č.2 byla prověřena a navržena změna na zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech venkovských. Plocha navazuje na zastavěné území a vhodně doplňuje urbanistický půdorys sídla.
napojení na DI a TI:	napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno z komunikace, ke které plocha ze severozápadu přiléhá. Ze stejného prostoru bude řešeno napojení na stávající, případně navrženou technickou infrastrukturu v sídle.
limity využití plochy:	Území s archeologickými nálezy.
Z66	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS
k.ú.	Všetice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku. V územním plánu byla zařazena mezi plochy územních rezerv R3. Změnou č.2 byla prověřena a navržena změna na zastavitelnou plochu občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Vymezené rozsahu plochy bylo zvoleno tak, aby nedošlo k zásahu do nivy potoka, a sní souvisejícího lokálního biokoridoru, včetně vyloučení zásahu do vzdálenosti 50m od okraje lesa. K využití byla navržena pouze menší část plochy územní rezervy R3. Zbývající část územní rezervy se změnou č.3 ruší.
napojení na DI a TI:	napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes stávající areál obytného domu, na který navazuje a ke kterému bude tvořit zázemí. Ze stejného prostoru bude řešeno napojení na stávající, případně navrženou technickou infrastrukturu v sídle.
Z67	Plocha smíšená obytná venkovská - SV
k.ú.	Netvořice
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě požadavku městyse Netvořice a mění využití části plochy Z61 vymezené územním plánem na severozápadním okraji Netvořic na plochu SV. Pro plochu Z61 byla zpracována územní studie, která ověřila a upřesnila využití plochy (požadavek na prověření využití plochy územní studií vychází z platného ÚP Netvořice). Na základě tohoto prověření vyplynul podnět na úpravu využití části plochy Z61. Cílem změny je umožnit zde výstavbu rodinného domu se zázemím chovu koní v sousedící ploše Z63.
Napojení na DI a TI:	napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno v rámci studie, která zůstane podmínkou využití plochy Z61 a s ní souvisejících ploch po změně č.2 vymezených jako plochy Z61a, Z63 a Z67.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice III. třídy.

i.3 Zdůvodnění úprav koncepce technické infrastruktury

Změnou č.2 se jako stav území zakresluje nově realizovaná ČOV v Netvořicích, včetně přístupové komunikace. Jako stav v území se dále zakreslují realizované stoky splaškové kanalizace a související vodovodní řad k ČOV. Realizované stavby se změnou č.2 zároveň ruší jako VPS.

Zároveň je zakreslen nový stávající vodní zdroj západně od Netvořic, včetně jeho napojení na stávající vodovodní systém v řešeném území.

i.4 Zdůvodnění návrhu změn koncepce uspořádání krajiny

Změnou č.2 se navrhuje podél severní hranice plochy Z61 a Z61a plocha změn v krajině N3 jako plocha zelené ochranné a izolační. Plocha je navržena z důvodu zajištění ochrany zastavitelné plochy Z61 a Z61a před nátokem dešťových vod a dále i pro možné zajištění dopravní obsluhy navazujících zemědělských pozemků.

i.5 Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu se schválenou zprávou o uplatňování územního plánu byly prověřeny a upraveny podmínky využití ploch. Cílem řešení a úpravy podmínek je upřesnit a omezit možné nejasné výklady

u některých ploch a stanovených podmínek a zajistit ochranu stávajícího charakteru zástavby, včetně ochrany přírody a krajiny.

Z důvodu ochrany zastavěného území před nevhodnou zástavbou byly do územního plánu zařazeny a doplněny prvky regulačního plánu, které byly po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem stanoveny pro plochy SV, BV a RI.

Ze stejných důvodů byla upravena velikost stavebních pozemků ve vztahu k počtu realizovaných bytových jednotek a upravena byla i velikost stavebního pozemku uvnitř zastavěného území.

i.6 Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb

Z důvodu realizace některých původně navržených VPS se změnou č.2 vypouští následující VPS, nebo jejich části:

D4 – Dopravní napojení ČOV

K1 – Čistírna odpadních vod

K2 – Kanalizační řady (realizované části)

K3 – Kanalizační řad (odtok z ČOV)

V1 – Vodovodní řad k ČOV

Z důvodu zajištění realizovatelnosti záměru přeložky silnice III/1057 je v souladu s možnostmi zákona 183/2006 Sb. zařazen návrh ploch Z62a a Z62b jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění vyvlastnění D8a a D8b - Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb.

i.7 Zdůvodnění úprav ploch územních rezerv

Na základě schválené zprávy o uplatňování byla změnou č.2 převedena do návrhu, jako plocha bydlení v rodinných domech venkovské - Z65, původně vymezená plocha územní rezervy R4 se shodným předpokládaným využitím.

Na základě schválené zprávy o uplatňování byla změnou č.2 převedena do návrhu, jako plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - Z66, původně vymezená plocha územní rezervy R3 se shodným předpokládaným využitím. Zbývající část územní rezervy se změnou č.2 ruší.

i.8 Zdůvodnění úprav ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změnou č.2 se doplňuje podmínka prověření územní studií pro plochy Z61a (nově vymezená plocha rozšiřující původní plochu Z61), Z63 a Z67 (obě původně vymezené jako plocha Z61). Plochy Z61, Z61a, Z63 a Z67 tvoří jeden soubor ploch, v rámci kterých je nutné jejich využití vzájemně koordinovat a prověřit je jednou územní studií.

Změnou č.2 se doplňuje podmínka prověření územní studií pro plochu Z19a (nově vymezená plocha původně vymezená jako plocha dopravní infrastruktury rozšiřující původní plochu Z19). Plochy Z19 a Z19a tvoří jeden soubor ploch, v rámci kterých je nutné jejich využití vzájemně koordinovat a prověřit je jednou územní studií.

Změnou č.2 se upravuje požadavek na zpracování územní studie na dobu 4 let od vydání změny č.2 územního plánu. Změnou č.2 došlo k úpravě rozsahu některých ploch, u kterých byla rozpracovanými územními studiemi prověřena potřeba úpravy jejich vymezení. Po vydání změny č.2 budou tyto územní studie dopracovány a zaregistrovány a je tak účelné a důvodné posunout termín a povinnost prověření ploch územní studií.

i.9 Zdůvodnění úprav stanovení pořadí změn v území

Změnou č.2 se ruší etapizace stanovená územním plánem. Podmínkou využití ploch ve druhé etapě byla výstavba kanalizace a ČOV v Netvořicích. Jelikož došlo k realizaci ČOV došlo i k naplnění podmínky výstavby v 2. etapě a není tak důvodné dále etapizaci v územním plánu zachovávat.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Změnou č.2 je navrhováno velmi omezené množství nových zastavitelných ploch pro bydlení (plochy BV a SV). Od doby vydání územního plánu došlo k realizaci řady nových obytných objektů v zastavitelných plochách a některé plochy byly již zcela využity (ve změně č.2 jsou tyto plochy zakresleny jako stav v území).

Nově vymezené plochy řešené změnou č.2 reagují na aktuální potřeby v území. Převážná většina ploch navržených změnou č.2 pouze upravuje a zpřesňuje rozsah vymezených ploch (plocha Z61a) a nebo již byla součástí zastavitelných ploch a změnou č.2 se pouze mění jejich funkční využití dle aktuální potřeby v území (plochy Z19a, Z63 a Z67). Tyto změny vyplývají zejména z rozpracovaných územních studií pro plochy Z61 a Z19, z kterých vyplynuly požadavky na úpravu ve vymezení ploch nebo jejich funkčním využití.

Zastavitelná plocha Z64 v Maskovicích je samostatně nevyužitelná a rozšiřuje stávající zastavěné území tak, aby zde bylo možné realizovat stavební objekt.

V sídle Všetice již došlo k částečnému využití zastavitelné plochy na západním okraji sídla a další nově vymezená zastavitelná plocha tak reaguje na aktuální potřebu ve vymezení nových ploch (plocha Z65). Vymezená plocha byla součástí územního plánu jako plocha území rezervy, určená k prověření s předpokládaným využitím plochy bydlení.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh omezeného rozvoje zastavitelných ploch vychází z aktuálních a odůvodněných potřeb v území a je navržen pouze v nezbytném rozsahu.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Nově navržené plochy mají pouze lokální charakter a nemají vliv na širší vztahy v území. Většina ploch leží v návaznosti na zastavěné území a nemá potenciál k ohrožení sousedních obcí a změnám ve využití, které by ovlivnily širší vztahy v území.

Platný územní plán je v souladu se ZÚR SK a PÚR ČR."

Se zohledněním výše uvedeného není součástí změny č.2 výkres širších vztahů, neboť není třeba zobrazovat žádné širší vztahy a vazby na okolní území.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.2 je zpracován na základě schválené zprávy o uplatňování obsahující zadání změny č.2.

Návrh změny č.2 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

Změnou č.2 byla aktualizována hranice zastavěného území a sníženo využití již realizovaných ploch dle stavu v území.

Změnou č.2 byla vypuštěna původně navržená etapizace ploch v Netvořicích (všechny navrhované plochy budou po změně č.2 zařazeny v jedné etapě využití).

Byla prověřena změna využití pozemků p.č.127 (zařazeno jako zastavitelná plocha Z64 s využitím BV) a pozemku p.č. 41 (zakresleno dle využití jako stávající zahrada – ZS) – vše v k.ú.Maskovice.

Bylo aktualizované zastavěné území a využití pozemků v původně vymezené zastavitelné ploše Z41 a Z42 na Vidrholci. Tyto plochy byly zakresleny dle stavu v území jako plochy RI, ZS, DM, BV, NZo a NZ.

Byla prověřena a navržena změna plochy územní rezervy R4 na zastavitelnou plochu Z64 ve Všetících s využitím BV.

Byla prověřena a navržena změna části plochy územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z66 ve Všetících s využitím OS. Zbývající nevyužitá plocha územní rezervy R3 se změnou č.3 ruší.

Byla prověřena a navržena změna využití východní části plochy Z18 v Netvořicích z plochy DM na plochu SV (nově označeno jako plocha Z19a).

Byl prověřen a upraven rozsah vymezení plochy Z61 na severozápadním okraji Netvořic. Plocha byla nepatrně rozšířena o část Z61a. Využití částí původně vymezené plochy Z61 bylo změněno z plochy BV na plochy Z63 (s využitím OS) a na plochu Z67 (s využitím SV).

Byl prověřen rozsah vymezení plochy Z62 pro přeložku silnice III/1057. Na podkladu aktuální projektové dokumentace byly vymezeny v místě křížení se stávající silnicí plochy Z62a a Z62b. Tyto plochy byly zároveň navrženy jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

Byly upraveny podmínky využití pro plochy RI.

Byly prověřeny a doplněny min. velikosti stavebních pozemků v plochách BV, SV a RI.

Byly doplněny plochy, ve kterých je územní plán zpracován s prvky regulačního plánu.

Byly upraveny a doplněny definice použitých pojmů.

Byla prověřena možnost převedení územního plánu do „Standardu vybraných částí územního plánu“. Po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem nebyl územní plán převeden do „Standardu vybraných částí územního plánu“ převeden. Důvodem je blížící se platnost novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb., které se ve svém obsahu již liší od „Standardu“ a v další následné změně ÚPD by bylo nutné obsah územního plánu znovu měnit. Proto byla tato činnost odložena, až do platnosti novel výše uvedených prováděcích vyhlášek.

Změna č.2 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání změny č.2 územního plánu bylo splněno.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.2 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.2 navrhuje plochy Z19a, Z61a, Z62a, Z62b, Z63, Z64, Z65 a Z66 na pozemcích vedených jako součást ZPF.

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.2 navrhuje nové odnětí ploch ZPF v rozsahu 2,4189 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu změny č.2 územního plánu jsou tvořeny z 20,70 % půdami s II. třídy ochrany, z 30,32% půdami s III. třídou ochrany, z 8,49% půdami se IV. třídou ochrany a z 40,49% půdami s V. třídou ochrany.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

Zdůvodnění záboru ploch s vyšší třídou ochrany ZPF:

Plocha Z64 (BV) - plocha je navržena na západním okraji Maskovic kde rozšiřuje zastavěné území o pozemky ve vlastnictví jedné osoby, která má zájem realizovat zde novostavbu rodinného domu. Návrhem dojde k vytvoření většího stavebního pozemku (v kombinaci s částí ležící v zastavěném území) s cílem umožnit vhodné umístění stavby rodinného domu. Návrh drobného rozšíření a vymezení nové zastavitelné plochy o cca 650m² a umožnění efektivního využití zastavěného území pro výstavbu rodinného domu v přímé návaznosti na zastavěné území lze považovat za vhodné řešení a veřejný zájem.

Plocha Z19a (SV) – plocha je navržena jako změna využití u části plochy určené v územním plánu k výstavbě komunikace pro zajištění dopravní obsluhy plochy Z19.

V rozpracované územní studii plochy Z19 bylo nalezeno jiné vhodnější dopravní řešení uvnitř plochy Z19, než řešení navržené a předurčené územním plánem. Z tohoto důvodu je navržena změna části plochy původně vymezené pro komunikaci na plochu smíšenou obytnou. Konkrétní řešení dopravní obsluhy plochy bude následně předmětem řešení územní studie. Změnu využití plochy Z19a a s ní související nové vhodnější dopravní řešení v ploše Z19 lze považovat za veřejný zájem.

Plochy Z62a a Z62b (DS) – plochy jsou navrženy na základě upřesnění koridoru přeložky silnice III. třídy, která je v územním plánu zakreslena jako plocha Z62 a zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Jako VPS s možností vyvlastnění jsou změnou č.2 navrženy i nově navržená dílčí rozšíření o plochy Z62a a Z62b, u kterých veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

Další odůvodnění ploch je uvedeno v kapitole i.2 textové části odůvodnění.

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.					
			Z61a	BV	0,5060							
Z64	BV	0,0650		0,0650					0,0291			
Z65	BV	0,2621						0,2621				
Σ	BV	0,8331	0,0000	0,0650	0,0385	0,0000	0,7296		0,0291		0,0000	
Z19a	SV	0,1735		0,1735							0,1735	
Z67	SV	0,2023			0,2023							
Σ	SV	0,3758	0,0000	0,1735	0,2023	0,0000	0,0000		0,0000		0,1735	
Z63	OS	0,4421			0,4421							
Z66	OS	0,3079				0,2054	0,1025					
Σ	OS	0,7500	0,0000	0,0000	0,4421	0,2054	0,1025		0,0000		0,0000	
Z62a	DS	0,1671		0,1671								
Z62b	DS	0,0951		0,0951								
	DS	0,2622	0,0000	0,2622	0,0000	0,0000	0,0000		0,0000		0,0000	
N3	ZO	0,1978			0,0504		0,1473					
Σ	ZO	0,1978	0,0000	0,0000	0,0504	0,0000	0,1473		0,0000		0,0000	
ΣΣ		2,4189	0,0000	0,5008	0,7333	0,2054	0,9794		0,0291		0,1735	

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

n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.2 nedojde k záboru plochu určených k plnění funkce lesa.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněné v průběhu pořízení změny č.2.

p. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněné v průběhu pořízení změny č.2.

q. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.2 upravují. Červeně zvýrazněný text se změnou č.2 doplňuje, modře zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.2 ruší.

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena k ~~7.9.2018~~2.5.2022. Zastavěné území městyse se skládá ze ~~42-41~~ dílčích částí o celkové rozloze ~~127,37~~129,62 ha.

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

Definice použitých pojmů:

Cizorodé stavby

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

Drobná a řemeslná výroba

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

Charakter zástavby

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

Maximální zastavěnost stavebního pozemku

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

Podkroví

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

Struktura zástavby

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

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

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, která je situována prioritně do Netvořic, je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce prostřednictvím rozvoje ploch výroby a skladování (rozšíření stávajících areálů). Dále je 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 Dunávicích (náves včetně ploch rybníků a přílehlá zástavba), v Maskovicích (náves a přílehlá zástavba), v Netvořicích (Mírové náměstí a přílehlá zástavba a návesní prostor u kostela včetně související zástavby), v Tuchyni (zástavba podél silnice tvořící podlouhlý návesní prostor) a ve Všetvicích (náves a přílehlá zástavba) viz. popis stávající struktury a charakteru jednotlivých místních částí v kapitole c.
- nemovité kulturní památky
- stávající vedení technické a dopravní infrastruktury

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

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

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

Řešené území je tvořeno vlastními Netvořicemi a pěti přidruženými sídly, kterými jsou Dunávice (včetně osady Vidrholec), Lhota, Maskovice, Tuchyně a Všetice (včetně osady Radějovice). Centrem řešeného území jsou Netvořice, kde je zastoupena většina občanské a technické

vybavenosti řešeného území. Tento fakt územní plán respektuje a navrhuje převážnou část nových zastavitelných ploch do Netvořic. Zbývající sídla v řešeném území jsou územním plánem stabilizována a navrhuje se pouze jejich přiměřený rozvoj odpovídající jejich stávající velikosti a rozvojovému potenciálu.

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

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

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

c.1 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

c.1.1 Netvořice

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

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

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou navrženy v maximální možné míře do stávajících proluk v zastavěném území a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z28, Z29 a P1, o plochy smíšené obytné Z27, Z34 a Z39, o plochu občanského vybavení - hřbitov Z14, o plochu občanského vybavení -

tělovýchovná a sportovní zařízení P4, o plochu výroby a skladování - lehký průmysl Z35, a o plochu zeleně na veřejných prostranstvích Z36. Ostatní zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z11, Z61, Z61a, Z13, Z15 a Z16 na severním okraji sídla, kde vhodně doplňují stávající urbanistické uspořádání a plochu Z31 na jihozápadním okraji sídla. Relativně volněji navazuje na zastavěné území plocha Z21, která je navržena pro umístění sběrného dvora. S ohledem na specifické využití ~~jsou navrženy v odločených lokalitách plochy~~ navržena plocha technické infrastruktury ~~Z22 pro umístění ČOV (včetně přístupové komunikace – plocha Z23) a plocha~~ Z20 pro umístění regulační stanice plynu. ~~Územní plán navrhuje rozdělení ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských do dvou etap výstavby.~~

Severně od Netvořic navrhuje územní plán plochu Z62, Z62a a Z62b 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 smíšené obytné - venkovské. Mezi tyto plochy byly dále zařazeny i některé areály v ulici Hrubínova, objekty na jižním okraji sídla a dvě samoty ležící u Brejlovského potoka na východním okraji Netvořic. V současné době je řada těchto objektů využívána k podnikatelským aktivitám (prodej, komerční zařízení a služby a drobná řemeslná výroba). Vlastní náměstí je ve spodní části převážně vyasfaltované (díky skutečnosti že tvoří křižovatku silnic III. tříd a místních komunikací). Střední a vrchní části náměstí dominuje vzrostlá zeleň s křížem a památníkem padlých.

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

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

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

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

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

S ohledem na atraktivní polohu obce a členitou okolní krajinu jsou v Netvořicích zastoupeny i plochy rekreace. Do ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zařazeny pozemky a objekty sloužící k individuální rekreaci se stavbami rekreačních chat, které nesplňují charakter objektů pro bydlení. Jedná se převážně o jednopodlažní objekty s obytným podkrovím. Tyto plochy jsou

umístěny při místní komunikaci na Vidrholec a dále na samotě na východním okraji k.ú. Netvořice. Mezi plochy rekreace – zahrádkové osady byla zařazena plocha mezi výrobním areálem na jižním okraji sídla a 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 umísťovat provozy, které by na ní měly negativní vliv.

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

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

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

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

c.1.2 Dunávice (včetně osady Vidrholec)

Dunávice leží východně od Netvořic a plní funkci obytnou.

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

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

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

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

Charakter a struktura stávající zástavby:

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

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

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

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

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

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

c.1.3 Lhota

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

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

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

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

Charakter a struktura stávající zástavby:

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

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

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

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

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

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

c.1.4 Maskovice

Maskovice leží severozápadně od Netvořic a plní převážně funkci obytnou.

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

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z2 na severním okraji sídla, Z64 na západním okraji sídla a plochy Z5, Z6 a Z8 v návaznosti na jižní okraj sídla.

Charakter a struktura stávající zástavby:

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

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

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

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

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

c.1.5 Tuchyň

Tuchyň leží jihozápadně od Netvořic a plní funkci obytnou.

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

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

Charakter a struktura stávající zástavby:

Tuchyň leží jihozápadně od Netvořic, jižně od silnice III/10510. Hlavní osou sídla tvoří silnice III/10511, procházející Tuchyň 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. Tuchyň plní především funkci obytnou a rekreační, jediným objektem občanské vybavenosti je zde objekt hasičské zbrojnice. Zastavěné území si zachovalo svůj původní charakter.

Zastavěné území je tvořeno převážně zástavbou selských usedlostí v návaznosti na silnici III/10511. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady, i když u některých již došlo k částečně přestavbě. Obytné objekty jsou orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

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

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

c.1.6 Všetice (včetně osady Radějovice)

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

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

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující plochy. Jedná se o ~~plechu~~ plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z56 a Z65 ve Všetících. Jako zázemí pro stávající funkční areál penzionu, jízdárny a stájí na východním okraji Všetic je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení Z58. **Jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení Z66.**

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

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

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

Charakter a struktura stávající zástavby:

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

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

Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena zbývající bytová zástavba, tvořená obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Jako součást těchto ploch byla zařazena i novostavba na západním okraji Všetic a dále areál domu v Radějovicích. Na rozdíl od ploch smíšených obytných venkovských se jedná o

pozemky menšího plošného rozsahu. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím, orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru se sedlovou střechou.

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

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

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

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

c.2 Zastavitelné plochy

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

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z11	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
Z12	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení.
Z13	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z14	Plocha občanského vybavení - hřbitovy	Netvořice	-
Z15	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z16	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/1065.
Z17	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1065.
Z18	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z19	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnic III. třídy. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávajícím silnicím III/1065 a III/1057 a dále vůči stávajícím výrobním a skladovacím areálům.
Z20	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z21	Plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady	Netvořice	Ochranné pásmo lesa.
Z22	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	Netvořice	Využití plochy koordinovat s návrhem koridoru dálnice D3.
Z23	Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Netvořice	-
Z24	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice, Dunávice	Meliorované plochy, koordinovat využití s lokálním biokoridorem NT05-NT06. Jako součást využití plochy se doporučuje její osázení liniovou zelení, kterou je možné realizovat v rámci stanovených podmínek využití i na sousedních plochách ZPF.
Z27	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	-
Z28	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
Z29	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
Z30	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	-
Z31	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z33	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.
Z34	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy. V rámci využití plochy je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení (minimálně pěší) s plochou plochu veřejné zeleně Z36. Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510 a dále vůči stávajícím a navrženým výrobním a skladovacím areálům.
Z35	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Netvořice	Archeologické naleziště, vzhledem k návaznosti na plochy smíšené obytné, je podmínkou výstavby v těchto plochách prokázání, že jejich umístění není v rozporu s hygienickými limity hluku. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz.
Z37	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz. Stavební objekty je nutné situovat s ohledem na konfiguraci terénu tak aby netvořili nežádoucí stavební dominantu.
Z38	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.
Z39	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy, poloha v sousedství výrobního areálu. Při využití plochy navrhnout její odclonění od silnice II/105 izolační zelení. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/1056.
Z40	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z41	Plocha dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace	Dunávice	-
Z42	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo lesa. Objekty umisťovat objekty tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z43	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/10513.
Z44	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z45	Plocha smíšená obytná venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo elektrického vedení, archeologické naleziště. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z46	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z47	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Dunávice	-

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z48	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Dunávice	Trasa liniové meliorace.
Z50	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	-
Z51	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice, Tuchyně	Ochranné pásmo lesa, křížení s lokálním biokoridorem NT02-VYS.
Z52	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Ochranné pásmo elektrického vedení a ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10510.
Z53	Plocha výroby a skladování - specifická	Tuchyně	Ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo silnice III. třídy, meliorované plochy a průběh trasy telekomunikačního kabelu. Dořešit dopravní napojení plochy tak, aby nebyl zvyšován počet vjezdů na silnici III. třídy. Provéření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz. Vzhledem k návaznosti na plochy smíšené obytné, je podmínkou výstavby v těchto plochách prokázání, že jejich umístění není v rozporu s hygienickými limity hluku.
Z54	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10511.
Z56	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Všetice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/1027.
Z58	Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Všetice	Ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo lesa.
Z59	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo lesa, meliorované plochy a stávající vodní zdroje.
Z60	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Tuchyně	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z61, Z61a	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Provéření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
Z62, Z62a, Z62b	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Maskovice, Netvořice	Při využití plochy koordinovat průchod silnice s prvky ÚSES, návrhy řadů technické infrastruktury a navrženou cyklotrasou CS1.
Z63	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Netvořice	Provéření výstavby územní studií.
Z64	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Maskovice	Plocha je samostatně nezastavitelná (výstavba je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40).
Z65	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské	Všetice	-
Z66	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Všetice	-
Z67	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Provéření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.3 Plochy přestavby

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

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

c.4 Systém sídelní zeleně

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

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

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

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

Další plochy veřejné zeleně budou navrženy jako součást ploch Z13, Z15, Z19 a Z19a a Z61 a Z61a v rámci územních studií, jejichž zpracování je podmínkou pro další rozhodování v těchto plochách.

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

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

Tab. 3 – Přehled ploch sídelní zeleně

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**d.1 Plochy občanského vybavení**

Územní plán navrhuje ~~tři nové plochy~~ **pět nových ploch** občanského vybavení.

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

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

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

Čtvrtá plocha (Z63) je navržena na severozápadním okraji Netvořic (plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) a umožní realizaci záměru soukromého chovu koní.

Pátá plocha (Z66) je navržena na jihovýchodním okraj Všetíc (plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) jako sportovní zázemí ke stávající obytné zástavbě.

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

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

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

d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

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

Silniční doprava

V souladu s politikou územního rozvoje ČR ~~ve znění Aktualizace č.1 a ZÚR SK ve znění aktualizace č.1a~~ **Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**, je v severní části řešeného území zpřesněn koridor dopravní infrastruktury – silniční (plocha Z1) pro umístění dálnice D3 a přeložky silnice II/107, včetně úprav křížení se stávajícími silnicemi, místními a účelovými komunikacemi, mimoúrovňové křižovatky 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. ~~Na východním okraji Netvořic je nutné koordinovat průběh dálnice se zastavitelnou plochou Z22 navrženou pro výstavbu ČOV. Dálniční těleso je zde podle projektové dokumentace vedeno po mostě a navržená ČOV bude v úrovni původního terénu (na výstavbu ČOV je vydané platné územní rozhodnutí).~~ Pozemky, které nebudou využity pro těleso dálnice, budou využívány v souladu se současným využitím (převážně zemědělské pozemky).

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

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

Severně od Netvořic navrhuje územní plán plochu Z62 **(včetně rozšíření o části Z62a a Z62b)** 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 podmiňující. 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 R1, navržený v ZÚR SK v sídle Všetice. Ostatní stávající silnice jsou v řešeném území stabilizované. Veškeré silnice II. a III. tříd byly zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Místní a účelové komunikace

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

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

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

V Netvořicích je navržena plocha Z12 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM6) zajišťující dopravní napojení ploch Z11, Z13 a Z61 a Z61a, včetně zachování prostupu do volné krajiny. Pro zajištění dopravního napojení plochy Z19 a Z19a je navržena plocha Z18 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM13). ~~Na podkladu aktuálního projektu je navržena plocha Z23 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM14) zpřístupňující plochu Z22 pro ČOV.~~ Dopravní napojení ploch Z29 a Z31 je navrženo prostřednictvím plochy Z30 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM7).

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

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

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

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

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

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

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán nové plochy pro dopravu v klidu nenavrhuje.

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

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

Cyklostezky a cyklotrasy

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

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

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

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

Pěší a turistické trasy

Územní plán navrhuje několik ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, které zajistí základní průchodnost krajiny pro pěší a cyklisty. Tyto plochy jsou navrženy převážně v trasách historických cest, jako jejich obnova, případně jako součást značených turistických tras. Pěší propojení Netvořic s Maskovicemi je navrženo prostřednictvím plochy Z10 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM4). Plocha Z24 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM9) zajišťuje pěší propojení Netvořic s Dunávicemi. Pěší propojení Lhoty s Tuchyní je zajištěno prostřednictvím plochy Z51 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM11). Součástí této plochy je i odbočka na Netvořice, která za lesem pokračuje jako plocha Z59 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM10).

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

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

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

Veřejná doprava

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

d.3 Koncepte technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění.

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

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

Pro zásobování nově navržených ploch pitnou vodou v Netvořicích jsou územním plánem navrženy vodovodní řady ~~V1 (zásobování plochy Z22 pro ČOV), řad~~ V2 (zásobování plochy Z37), řad V3 (zásobování plochy Z31), řad V4 (zásobování ploch Z16, Z17 a Z19 a Z19a) a řad V5 (zásobování ploch Z28 a Z29). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

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

V Netvořicích slouží vodovod jako zdroj požární vody.

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

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

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

Likvidace odpadních vod

~~Územní plán navrhuje novou koncepci likvidace odpadních vod v řešeném území v souladu s projektem ke stavebnímu povolení na ČOV a kanalizaci Netvořice. Územní plán navrhuje plochu Z22 k umístění ČOV u Brejlovského potoka. Situování ČOV je navrženo tak, aby na ČOV bylo možno odvést odpadní vody z celé obce.~~

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 **budou jsou** vypouštěny do Brejlovského potoka ~~pomocí kanalizačního řadu K3. Podmínkou realizace výstavby v plochách zařazených do druhé etapy v sídle Netvořice, je vybudování centrální ČOV.~~~~

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

Čistírna odpadních vod ~~je 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
- ~~Pro provoz ČOV bude vybudována vodovodní přípojka ze stávajícího rozvodu v obci.~~

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

Likvidace dešťových vod

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

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

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

Zásobování plynem

Územní plán navrhuje plynofikaci sídla Netvořice. Na východním okraji sídla je navržena plocha Z20 pro umístění VTL regulační stanice (P1), která bude napojena na VTL plynovodní 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. Územní plán nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury pro umístění nových trafostanic.

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

Vybudování nových trafostanic si vyžádá realizace zástavby v plochách Z2, Z11, Z13, Z15, Z16, Z17, Z19, Z28, Z29, Z31, Z34, Z61, **Z61a**, P1 a P3.

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

Spoje

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

Telefonní kabel je přiveden do všech místních částí řešeného území.

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

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

Jihovýchodním okrajem řešeného území prochází dvě radioreléové trasy.

Řešené území je pokryto WiFi internetovým připojením.

Likvidace odpadů

Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury – nakládání s odpady Z21 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 zeleně ochranné a izolační N1 a N2 na jihozápadním okraji Netvořic mezi stávající trasou silnice II/105 a navrženými plochami Z31 a Z34. Zároveň tyto plochy zvýší podíl zeleně v řešeném území a vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Podél severní hranice plochy Z61 a Z61a je navržena plocha změn v krajině N3 jako plocha zeleně ochranné 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 Plochy zeleně ochranné a izolační

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

Územní systém ekologické stability

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

Lokální biocentra		
číslo	k.ú., stav	výměra [ha]
NT01	Maskovice, LBC funkční	3,11
NT02	Tuchyně, LBC funkční	6,4
NT03	Netvořice, LBC funkční	3,6
NT04	Netvořice, LBC nefunkční	3
NT05	Netvořice, LBC funkční	9,91
NT06	Všetice, LBC funkční	13,05
NT07	Všetice, LBC funkční	8,68
NT08	Všetice, LBC nefunkční	3,76
NT09	Netvořice, LBC nefunkční	3,66
NT10	Tuchyně, Dalešice nad Vltavou, LBC funkční	0,59 na řešeném území
NT11	Tuchyně, LBC nefunkční	4,17
NT12	Tuchyně, Vysoký Újezd, LBC funkční	2,47 na řešeném území
NT13	Tuchyně, Dalešice nad Vltavou, LBC funkční	0,82 na řešeném území

Tab. 4 – Přehled lokálních biocenter

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

Lokální biokoridory		
číslo	k.ú., stav	délka
NT09-VSU	Netvořice, LBK nefunkční	1 044 m (v řeš. území)
NT09-LS02	Netvořice, Břežany u Lešan, LBK nefunkční	468 m (v řeš. území)
NT08 – NT13	Všetice, Dalešice nad Vltavou, LBK nefunkční	417 m (v řeš. území)
NT08 - NEV	Všetice, Mlékovice u Neveklova, LBK částečně funkční	1 397 m (v řeš. území)
NT10-NT11	Tuchyně, LBK částečně funkční	702 m

Tab.5 – Přehled lokálních biokoridorů

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

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

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

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter,
- při realizaci lokálního biocentra NT08 nesmí dojít k ovlivnění a znehodnocení stávajících vodních zdrojů ve vymezené ploše, včetně nutného zachování přístupu k těmto vodním zdrojům;
- v rámci lokálního biocentra NT08 liniové stavby a vodohospodářská zařízení umožňující realizaci připojení, údržbu a modernizaci stávajících vodních zdrojů, situovaných v prostoru lok. biocentra NT08, včetně s tím související technické infrastruktury

podmíněně přípustné:

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

nepřípustné:

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

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné:

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

podmíněně přípustné:

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

nepřípustné:

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

Prostupnost krajiny

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

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

Protierozní opatření

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

Rekreace

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

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

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

Dobývání ložisek nerostných surovin

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

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

Hlavní využití

- bytové domy

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby tři nadzemní podlaží

BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Hlavní využití

- rodinné domy

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z8 je podmíněno naplněním požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu s výstavbou v OP lesa.
- využití ploch Z2, Z8, Z61, **Z61a** je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056
- využití plochy Z5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici III/1056
- využití ploch Z13, Z15, Z40, Z42, Z44 a Z46 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z16 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/1065
- využití plochy Z31 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510
- využití plochy Z43 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/10513
- využití plochy Z56 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/1027
- využití ploch Z8, Z13, Z15, Z16, Z31, Z40, ~~a Z61~~ **a Z61a** za podmínky za prověření výstavby územní studií
- využití ploch Z8 a Z40 za podmínky posouzení vlivu na krajinný ráz
- ~~využití ploch ve druhé etapě návrhu za podmínky vybudování ČOV v Netvořicích~~
- **zástavba v ploše Z64 je možná pouze za podmínky využití i sousedního pozemku st. 40**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

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. 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 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 Plochy smíšené obytné venkovské

Hlavní využití

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro výrobu a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z17 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1065
- využití plochy Z19 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávajícím silnicím III/1065 a III/1057 a dále vůči stávajícím výrobním a skladovacím areálům
- využití plochy Z34 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510 a dále vůči stávajícím a navrženým výrobním a skladovacím areálům.
- využití plochy Z39 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/1056
- využití plochy Z45 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z52 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10510
- využití plochy Z54 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10511
- využití plochy Z67 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1056
- využití ploch Z19-a, Z34 a Z67 za podmínky prověření výstavby územní studií
- využití ploch ve druhé etapě návrhu za podmínky vybudování ČOV v Netvořicích

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 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 Z34 je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení s plochou plochu veřejné zeleně Z36
- při využití plochy Z39 navrhnout její odclonění od silnice II/105 pásem izolační zeleně

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 laškové 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 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 Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální zastavěnost stavebního pozemku ~~65~~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 laškové 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 Plochy rekreace – zahrádkové osady

Hlavní využití:

- individuální a rodinná rekreace formou zahrádek a zahrádkářských kolonií

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

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

OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití

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

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby tři nadzemní podlaží a využitelné podkroví

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

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

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkrovní

OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**Hlavní využití**

- tělovýchova a sport

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné

- jezdecký areál a jízdárna na ploše ležící na západním okraji Všetec za podmínky, že stavby, provoz a veškeré činnosti spojené s areálem jezdeckví včetně stájí neovlivní kvalitu a vydatnost pitné vody v sousedících studních vyznačených ve výkresu schématu vodního hospodářství
- využití plochy Z63 za podmínky prověření výstavby územní studií

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

OH Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště**Hlavní využití**

- hřbitov

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

PV Plochy veřejných prostranství**Hlavní využití**

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

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

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl**Hlavní využití**

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

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavitelnost stavebního pozemku v zastavitelných plochách 70%
- minimální podíl zeleně 30%, z toho 3/5 vzrostlé zeleně v parkové úpravě a 1/4 zbývající zeleně včetně ozelenění střeš, 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 Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití

- plochy zemědělské výroby

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

VX Plochy výroby a skladování - specifické

Hlavní využití

- rodinná farma

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Hlavní využití

- silniční doprava

Přípustné využití

- dálnice a silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)

- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- při využití plochy Z1 je nutné dořešit úpravu křížení tělesa dálnice se stávající dopravní a technickou infrastrukturou, včetně úpravy vedení stávající cyklistické trasy vedoucí po silnici III/10513 a nově navržené cyklotrasy CS1
- při využití plochy Z62, Z62a a Z62b je nutné dořešit úpravu křížení tělesa silnice III/1057 se stávající dopravní a technickou infrastrukturou, včetně křížení s navrženými řady technické infrastruktury a nově navrženou cyklotrasou CS1 a s prvky lokálního ÚSES.

DM Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace**Hlavní využití**

- silniční, pěší a cyklistická doprava

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

TO Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady**Hlavní využití**

- pozemky technické infrastruktury pro nakládání s odpady

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích**Hlavní využití**

- veřejná a sídelní zeleň

Přípustné využití

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné lidové a sakrální architektury
- ~~drobné~~ stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území (infostánky, občerstvení, půjčovna kol, klubovny atp.) **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 Z36 je možné vybudovat přístupovou komunikaci k ploše Z35 za podmínky jejího umístění tak aby došlo k minimální fragmentaci plochy zeleně

ZO Plochy zeleně ochranné a izolační**Hlavní využití**

- ochranná a izolační zeleň

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**Hlavní využití**

- soukromé zahrady a sady převážně navazující na plochy bydlení

Přípustné využití

- oplocení
- protierozní opatření
- ~~drobné~~ stavby sloužící danému využití (sklady nářadí, zahradní domky, včelíny, atp.) **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

VV Plochy vodní a vodohospodářské**Hlavní využití**

- vodní toky a plochy

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

NZo Plochy zemědělské - orná půda**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

NL Plochy lesní**Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

NS Plochy smíšené nezastavěného území**Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

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

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

D1	Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb
D2	Křižovatka silnic II/105 - III/10510
D3	Křižovatka silnic II/105 - III/1059
D4	Dopravní napojení ČOV
D5	Komunikace Netvořice - Maskovice
D6	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
D7	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
D8, D8a a D8b	Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb
E1	Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV
K1	Čistírna odpadních vod
K2	Kanalizační řady
K3	Kanalizační řad (odtok z ČOV)

V1	Vodovodní řad k ČOV
V2	Vodovodní řad k ploše Z37
V3	Vodovodní řad k plochám Z31 a Z34
V4	Vodovodní řad k plochám Z16, Z17 a Z19
V5	Vodovodní řad k plochám Z28 a Z29
V6	Vodovodní řad zásobující Maskovice
V7	Vodovodní řad do VDJ Netvořice
V8	Vodovodní řad k D3
P1	Regulační stanice plynu
P2	VTL plynovod

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění nenavrhuje.

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

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

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

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv:

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

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

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

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

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

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

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

U ploch Z8, Z13, Z15, Z16, Z19, Z31, Z34, Z35, Z37, Z40, Z53 a Z61, Z61a, Z63, Z67 je další rozhodování o jejich využití podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci územních studií jednotlivých ploch bude prověřena možnost účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace

zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně). V rámci zpracovaných územních studií bude dále v případě ploch Z8, Z35, Z37, Z40 a Z53 posouzen vliv navrhovaného řešení na krajinný ráz a budou stanoveny takové regulativy, které zajistí minimální dopad navrhovaného řešení na krajinný ráz. Dále bude provedeno 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 Z61, Z61a, Z63 a Z67 budou prověřeny současně v rámci jedné studie.

Plochy Z19 a Z19a budou prověřeny současně v rámci jedné studie.

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

Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti **změny č.2** územního plánu.

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

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

l. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

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

~~Ostatní návrhové plochy v sídle Netvořice a dalších přidružených sídlech řešeného území jsou zařazeny v I. etapě návrhu. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) není územním plánem navrhována.~~

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

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

Výkresy:

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

Schémata:

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

r. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje 58 listů

IV. Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje 3 výkresy:

5.	Koordinační výkres	1 : 5 000
6.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000