

**ÚZEMNÍ PLÁN NETVOŘICE**  
**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 02/2018 – 09/2021**

**Schválená v ZM Netvořice dne 15. 11. 2021 pod č. usn. 4**

**Identifikační údaje:**

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

Určený zastupitel: Ing. arch. L. Franěk

Projektant: Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt

Etapu: Zpráva o uplatňování územního plánu Netvořice zpracovaná podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona za použití § 47 odst. 1 téhož zákona a projednaná ve smyslu § 47 odst. 2 a 3 a upravená ve smyslu § 47 odst. 4 téhož zákona

Zprávu o uplatňování vypracoval: Úřad městyse ve spolupráci s určeným zastupitelem a osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

**Listopad 2021**

# Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

## a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

### 1. Obecný popis platné územně plánovací dokumentace územního plánu Netvořice

Dne 18. 1. 2018 vydalo Zastupitelstvo městyse Netvořice územní plán Netvořice, který nabyl účinnosti dne 6. 2. 2018. Od té doby byla pořízena a vydána ještě změna č. 1 územního plánu Netvořice pořizovaná zkráceným postupem prostřednictvím obsahu, nabyla účinnosti dne 4. 1. 2019.

Zpracovaná územně plánovací dokumentace ÚP Netvořice ve znění změny č. 1 je zpracována v souladu se 4. úplnou aktualizací Územně analytických podkladů Středočeského kraje, které byly zpracovány a následně projednány zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 9. 2017. Dále je územně plánovací dokumentace ÚP Netvořice ve znění změny č. 1 zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich první aktualizace s účinností od 26. 8. 2015.

Administrativní území městyse Netvořice ležící ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Benešov je tvořeno vlastními Netvořicemi a pěti přidruženými sídly, kterými jsou Dunávice (včetně osady Vidrholec), Lhota, Maskovice, Tuchyně a Všetice (včetně osady Radějovice).

Návrh koncepce rozvoje řešeného území vychází z polohy řešeného území mezi dvěma atraktivními údolními lokalitami řek Vltavy a Sázavy při předpokladu využití stávajícího dobrého dopravní napojení celého řešeného území a zohlednění záměru na realizaci 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 a 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 ÚSES a jeho návaznost na sousední obce. Územní plán rovněž řeší prostupnost krajiny návrhem propojení jednotlivých místních částí.

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

- hodnotné krajinné prostředí s pestrou skladbou pozemků a členitým reliéfem
- rozsáhlé lesní porosty v jihovýchodní a severozápadní části řešeného území
- drobné enklávy zeleně v zemědělsky využívané části řešeného území
- zachovalá struktura zástavby v Dunávicích (náves včetně ploch rybníků a přiléhající zástavba), v Maskovicích (náves a přiléhající zástavba), v Netvořicích (Mírové náměstí a přiléhající zástavba a návesní prostor u kostela včetně související

# Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

zástavby), v Tuchyni (zástavba podél silnice tvořící podlouhlý návesní prostor) a ve Všetvicích (náves a přiléhající zástavba)

- skutečnost, že řešené území je území s archeologickými nálezy
- nemovitě kulturní památky
- stávající vedení technické a dopravní infrastruktury

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny je územním plánem v řešeném území respektováno její stávající uspořádání, pro které je charakteristické intenzivní zemědělské využívání a lesní hospodaření.

Územní plán dále vymezil plochy pro lokální územní systém ekologické stability (ÚSES), přičemž prvky regionálního a nadregionálního ÚSES se na správním území nenacházejí, a dále vymezil níže uvedené plochy pro umístění sídelní zeleně:

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Vyhodnocení využití
Z36	Plocha zeleně na veřejných prostranstvích	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z49	Plocha zeleně soukromé a vyhrazené	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
N1	Plocha zeleně ochranné a izolační	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
N2	Plocha zeleně ochranné a izolační	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá

## 2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byla platná územně plánovací dokumentace vydána

Od doby vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace ÚP Netvořice včetně změny č. 1 došlo k následujícím změnám:

1. Dne 26. 4. 2018 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje, která se však správního území městyse nedotýká. Žádné další aktualizace ZÚR Středočeského kraje nebyly v tuto chvíli vydány.
2. 5. Úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Benešov 2020 pro zpracování změny č. 2 žádné požadavky nespecifikovala.
3. Dne 2. září 2019 byly schváleny usneseními vlády č. 629 a 630 aktualizace č. 2 a aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR; a dne 17. srpna byla schválena usnesením vlády č. 833 aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR. Na základě aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR leží ORP Benešov v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Specifická oblast nebyla zpřesněna v ZÚR SK. Pro řešené území vyplývají z této specifické oblasti následující úkoly pro územní plánování, které budou ve změně č. 2 prověřeny a v případě potřeby provedeny odpovídající návrhy:
  - a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích 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

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

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 hydrologicky nepříznivých.

Výše uvedené skutečnosti uvedené pod body 1. až 3., budou společně s jejich vyhodnocením uvedeny v odůvodnění změny č. 2 územního plánu Netvořice.

### 3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Netvořice v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. Územní plán Netvořice byl vyhodnocen z hlediska vlivů návrhu na NATURU a na udržitelný rozvoj území, podmínky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů vztahující se k návrhům na zohlednění ve způsobu řešení územního plánu v něm byly zohledněny.

### 4. Vyhodnocení uplatňování – realizace jednotlivých návrhů územního plánu

Plochy zastavěného území jsou až na plochy přestavby stabilizovány.

4a) Podrobné **vyhodnocení zastavitelných ploch**, je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Vyhodnocení využití
Z1	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Maskovice Netvořice Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z2	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z4	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z5	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z6	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z7	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z8	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Vyhodnocení využití
Z9	Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z10	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z11	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	0,03 ha využito jako zahrada ke stávajícímu RD. Zbývá k využití 0,44 ha
Z12	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z13	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	0,40 ha využito. Zbývá k využití 2,73 ha
Z14	Plocha občanského vybavení - hřbitovy	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z15	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	0,10 ha využito. Zbývá k využití 4,36 ha
Z16	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	0,27ha využito. Zbývá k využití 0,73 ha
Z17	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	0,34 ha využito. Zbývá k využití 0,25 ha
Z18	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z19	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z20	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z21	Plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z22	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	Netvořice	Využita celá plocha
Z23	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Využita celá plocha
Z24	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z27	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Využita celá plocha
Z28	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z29	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z30	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z31	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	0,13 ha využito. Zbývá k využití 1,18 ha
Z33	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Vyhodnocení využití
Z34	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	0,15 ha využito. Zbývá k využití 1,52 ha
Z35	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z37	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z38	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z39	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z40	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z41	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Dunávice	Návrh nenaplněn - plocha bude prověřena k zakreslení dle stavu v území spolu s plochou Z42
Z42	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Plocha bude zakreslena dle stavu v území
Z43	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z44	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z45	Plocha smíšená obytná venkovská	Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z46	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z47	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z48	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Dunávice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z50	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z51	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z52	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z53	Plocha výroby a skladování - specifická	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z54	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z56	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Všetice	0,075 ha využito jako zahrada ke stávajícímu RD
Z58	Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Všetice	Návrh nenaplněn, nadále trvá

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Vyhodnocení využití
Z59	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z60	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
Z61	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Návrh nenaplněn - plocha bude prověřena a upravena dle aktuálního stavu v území a vydaných správních rozhodnutí, se zohledněním rozpracované územní studie, která prověřuje vymezení plochy a její efektivní a ekonomické využití.
Z 62	Plocha dopravní infrastruktury – silniční	Maskovice - Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá. Změnou bude prověřen rozsah vymezení plochy s ohledem na aktuální projektovou dokumentaci. V případě potřeby budou prověřeny odpovídající změny v rozsahu vymezení plocha a související VPS

4b) Podrobné **vyhodnocení ploch přestavby**, je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
P1	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	0,2 ha využito. Zbývá k využití 0,2 ha
P2	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Tuchyně	Návrh nenaplněn, nadále trvá
P3	Plocha smíšená obytná venkovská	Všetice	Návrh nenaplněn, nadále trvá
P4	Plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Netvořice	Návrh nenaplněn, nadále trvá

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z navrhovaných zastavitelných ploch, zejména z ploch určených pro bydlení, nebyla k výstavbě využita téměř žádná z ploch, ojediněle pouze některé z parcel, případně jejich části. K tomu je třeba dodat, že některé z ploch byly podmíněny v rámci etapizace vybudováním čistírny a pro některé z ploch bylo předepsáno pořízení územní studie, což mělo za následek zdržení výstavby v takto omezených plochách. S přihlédnutím k § 102 stavebního zákona zůstanou veškeré dosavadní návrhy zachovány.

4.c) Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury: Žádný z návrhů koncepce veřejné dopravní infrastruktury a koncepce veřejné technické infrastruktury nebyl vyjma výstavby ČOV a jejího uvedení do provozu dosud realizován.

4.d) Vyhodnocení lokalizace a trasování vymezených regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů: Regionální a nadregionální prvky územního systému ekologické

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

stability ve správním území městyse nejsou v nadřazené dokumentaci ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné. Územní plán tak pouze vyznačil a zpřesnil prvky územního systému ekologické stability lokálního významu, které budou změnou č. 2 respektovány a zachovány beze změn.

4.e) Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení a název VPS vymezených v platné ÚPD	Požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z prověření aktuálního stavu
D1 Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb	Požadavek trvá
D2 Křižovatka silnic II/105 - III/10510	Požadavek trvá
D3 Křižovatka silnic II/105 - III/1059	Požadavek trvá
D4 dopravní napojení ČOV	Využita celá plocha
D5 Komunikace Netvořice - Maskovice	Požadavek trvá
D6 Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota	Požadavek trvá
D7 Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota	Požadavek trvá
D8 Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb	Požadavek trvá - změnou bude prověřen rozsah vymezení plochy s ohledem na aktuální projektovou dokumentaci. V případě potřeby budou prověřeny odpovídající změny v rozsahu vymezení plocha a související VPS
E1 Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV	Požadavek trvá
K1 Čistírna odpadních vod	Zrealizováno - vypustit
K2 kanalizační řady	Probíhá realizace - bude upraveno v souladu se stavem v území v době zpracování změny č.2
V1 vodovodní řad k ČOV	Probíhá realizace - bude upraveno v souladu se stavem v území v době zpracování změny č.2
V2 vodovodní řad k ploše Z37	Požadavek trvá
V3 vodovodní řad k plochám Z31 a Z34	Požadavek trvá
V4 vodovodní řad k plochám Z16, Z17 a Z19	Požadavek trvá
V5 vodovodní řad k plochám Z28 a Z29	Požadavek trvá
V6 vodovodní řad zásobující Maskovice	Požadavek trvá
V7 vodovodní řad do VDJ Netvořice	Požadavek trvá
V8 vodovodní řad k D3	Požadavek trvá
P1 regulační stanice plynu	Požadavek trvá
P2 VTL plynovod	Požadavek trvá

4.f) Vyhodnocení vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití, včetně podmínek pro jeho prověření



## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

---

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv, které budou v rámci návrhu změny prověřeny, a na základě výsledků prověření bude zohledněno další naložení s těmito koridory, u nichž předmětná změna provede návrh na jejich prověření a odůvodnění případného dalšího vymezení/převedení do návrhu či návrh na jejich vypuštění:

**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 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.

### 4.g) Vyhodnocení 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 vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

U ploch Z8, Z13, Z15, Z16, Z19, Z31, Z34, Z35, Z37, Z40, Z53 a Z61 je v platné územně plánovací dokumentaci další rozhodování o jejich využití podmíněno zpracováním územní studie. Některé z územních studií již byly zpracovány, posouzeny a na základě posouzení vloženy do evidence územně plánovací činnosti. V rámci prací na změně budou požadavky na zpracování územních studií prověřeny, na základě výsledků prověření, a v případě potřeby, budou stanoveny odůvodněné požadavky na jejich zpracování včetně lhůt potřebných k jejich zhotovení, posouzení a zapsání do evidence územně plánovací činnosti.

### 4.h) Vyhodnocení stanovení pořadí změn v území (etapizace)

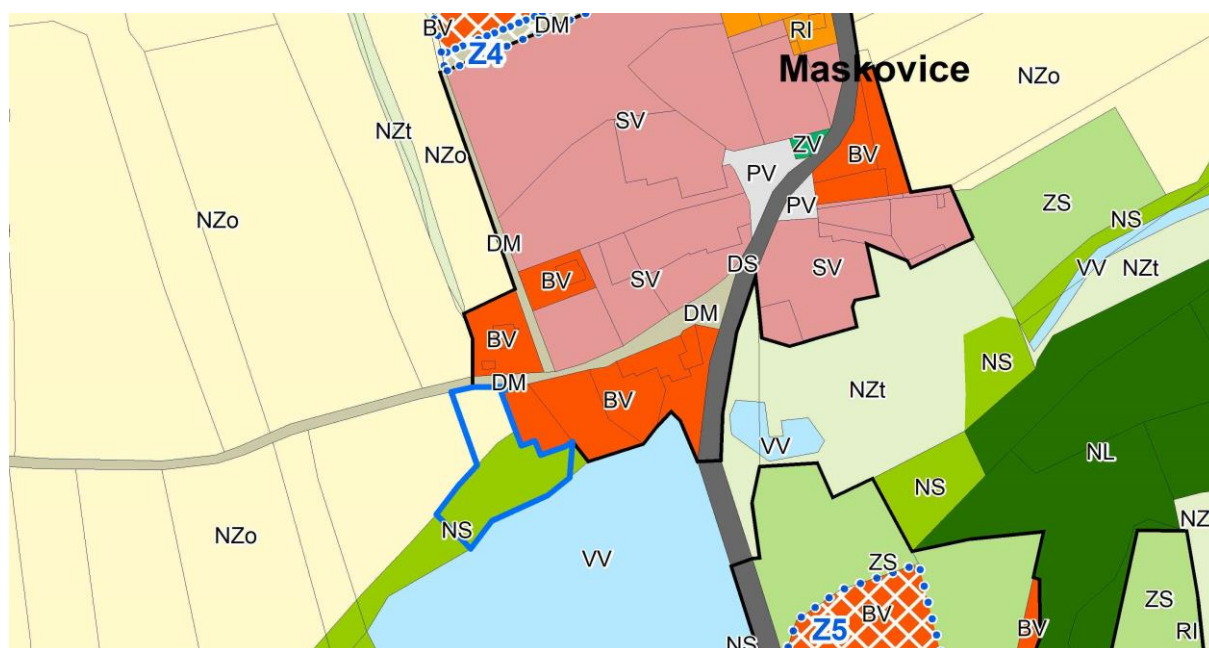
Územní plán v Netvořicích stanovil etapizaci pro plochy bydlení v rodinných domech venkovské a pro plochy smíšené obytné venkovské. Podmínkou využití ploch zařazených do druhé etapy využití (Z13, Z19, Z29, Z31, Z34, Z39 a Z61) bylo vybudování ČOV Netvořice a odvedení odpadních vod ze zastavitelných ploch na tuto ČOV. S ohledem na skutečnost, že ČOV Netvořice již byla vybudována a zprovozněna, budou požadavky na etapizaci změn vypuštěny.

# Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

## 4.i) Vyhodnocení podnětů na změnu č. 2 územního plánu Netvořice uplatněných během platnosti územního plánu

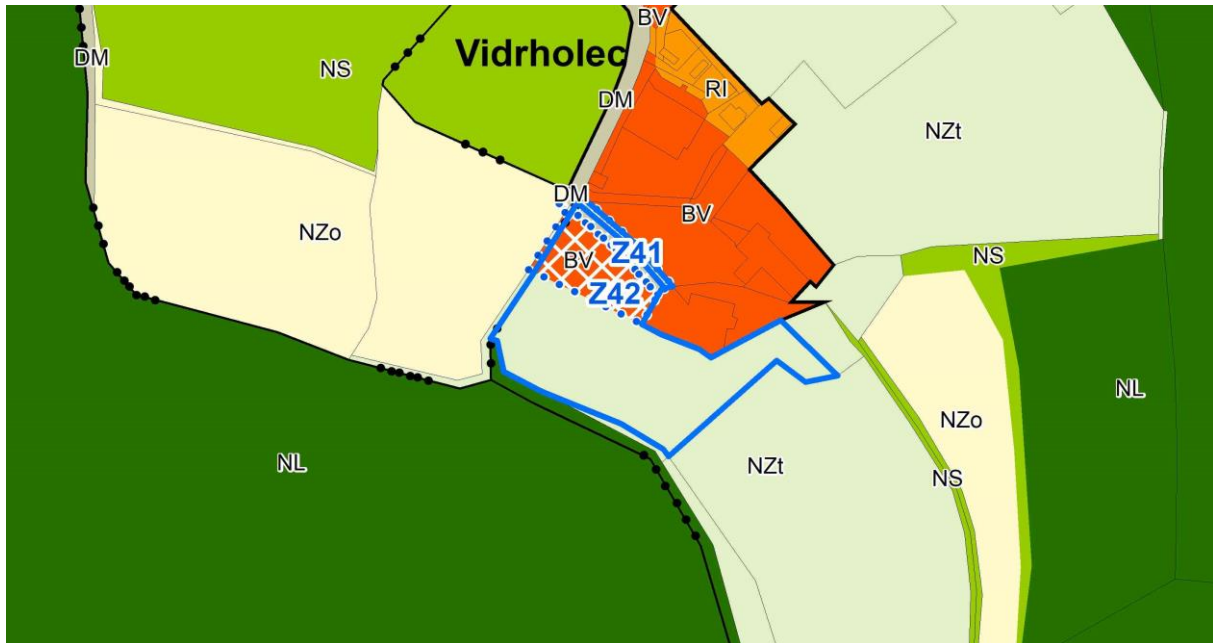
V době účinnosti územně plánovací dokumentace územního plánu Netvořice ve znění změny č. 1, sám městys navrhl prověření a k následné úpravě některé formulace použité v územním plánu v rámci stanovených ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména z důvodu jejich účelného vymáhání podle platného stavebního zákona. Dále v době účinnosti územně plánovací dokumentace Městys Netvořice sám navrhnul a ze strany veřejnosti obdržel a doporučil k prověření níže uvedené návrhy na pořízení změny č. 2 územního plánu Netvořice:

1. Změna pozemkových parcel číslo 127 a 41 v katastrálním území Maskovice, v případě p.p.č. 127 do ploch pro bydlení (BV) a v případě p.p.č. 41 do zahrad (ZS).

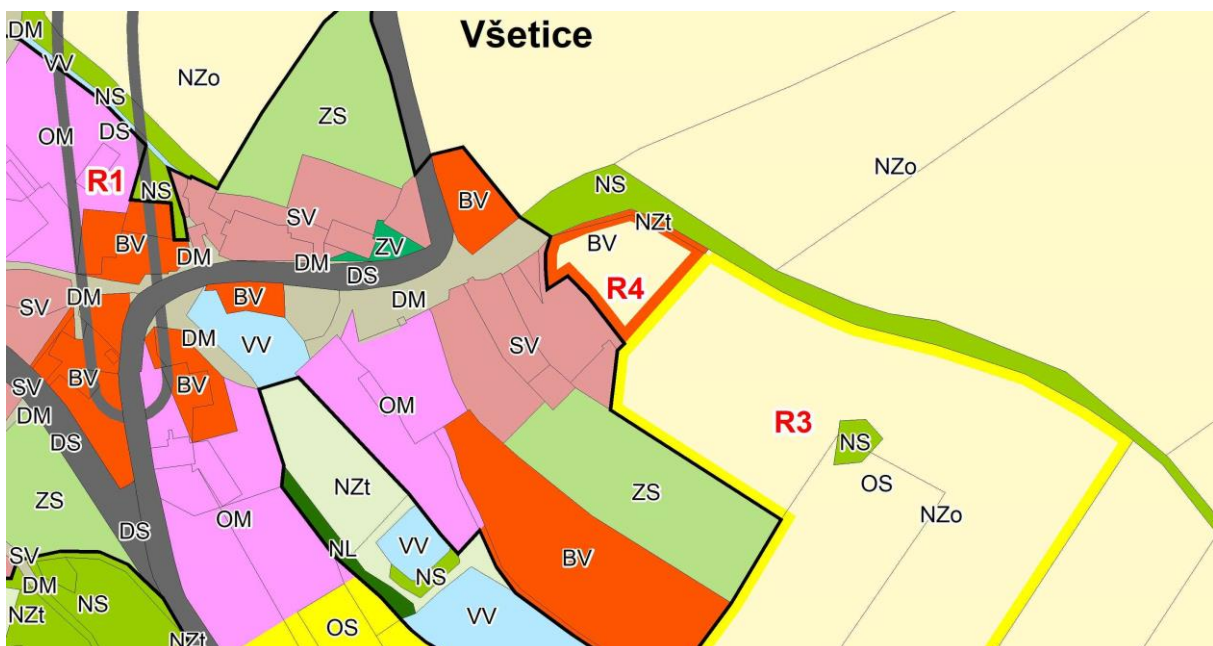


## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

2. Převedení p.p.č. 524/1 v katastrálním území Dunávce vymezené v platném územním plánu jako plocha Z41 do stávajících ploch bydlení.
3. Převedení části p.p.č. 241/4 v k.ú. Dunávce do ploch rekreace (možnost legalizace černé stavby).

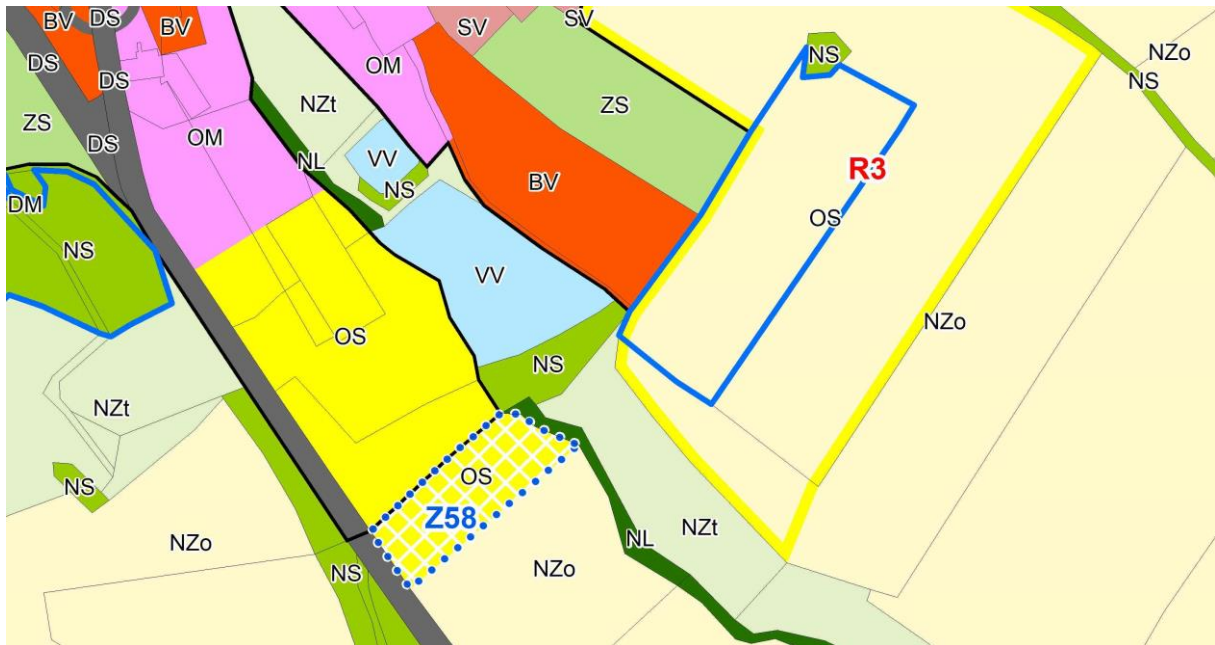


4. Převedení územní rezervy R4 do návrhu – jedná se o část p.p.č. 145/6 v katastrálním území Všetice vymezené v platném územním plánu jako rezerva pro bydlení v RD .

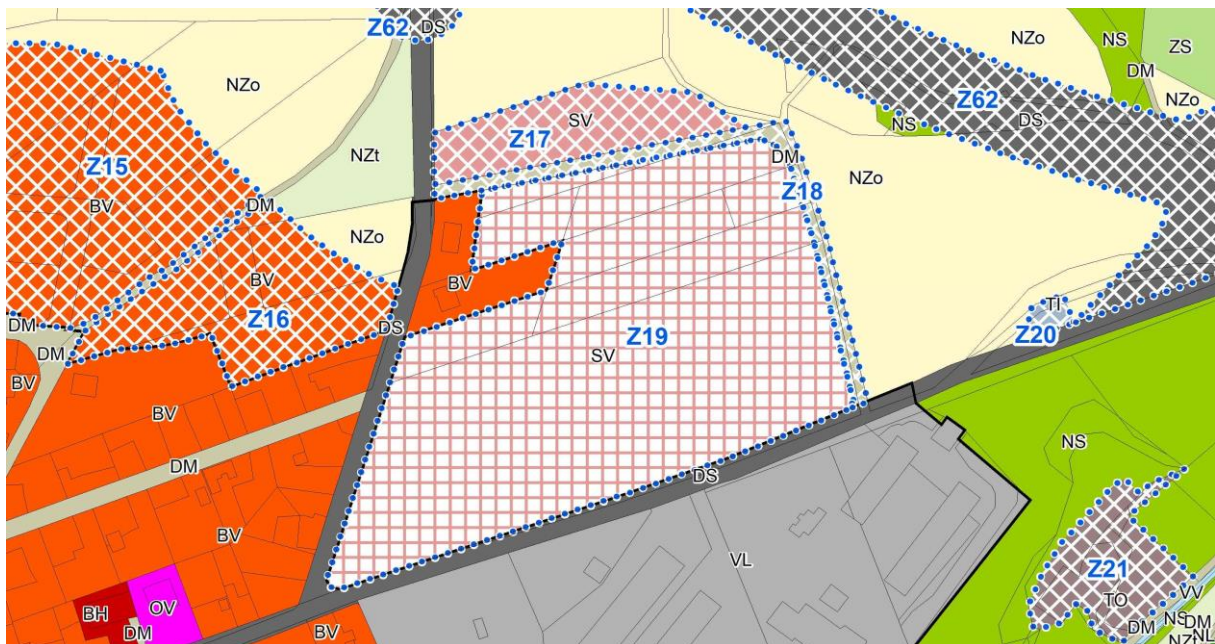


## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

5. Převedení části plochy územní rezervy R3 do návrhu – jedná se o p.p.č. 145/7 v katastrálním území Všetice vymezené v platném územním plánu jako rezerva pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Část plochy (pozemku) bude převedena do návrhu, zbývající část rezervy bude vypuštěna.

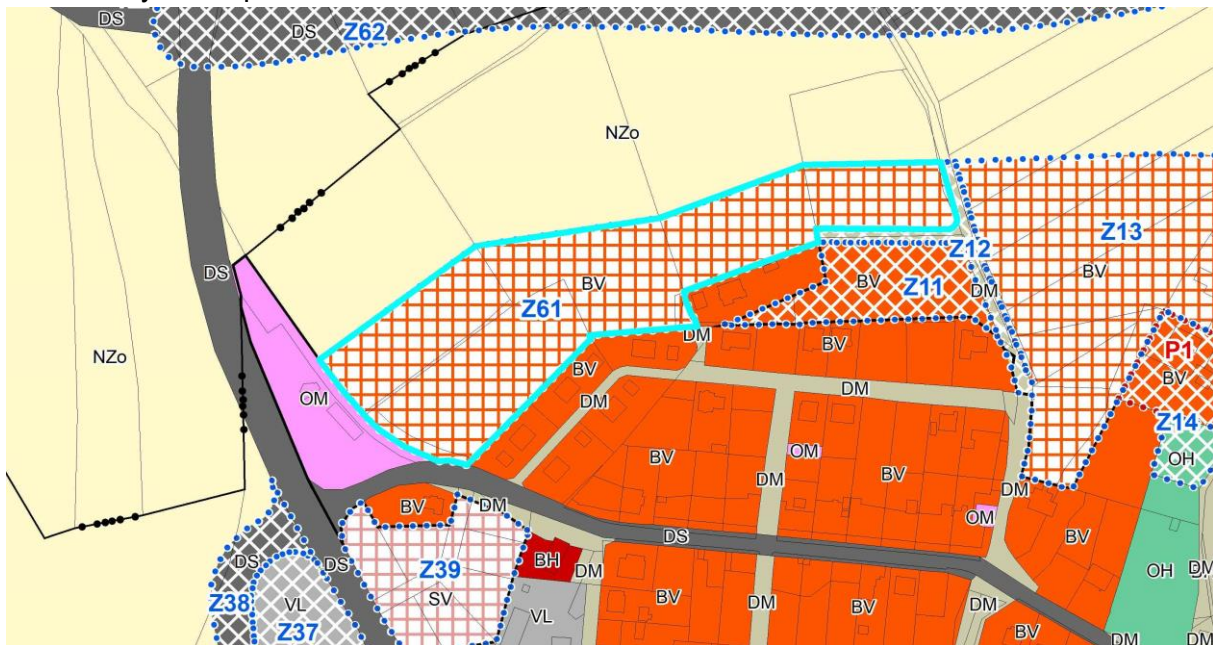


6. Prověření změny využití východní části plochy Z18 z ploch dopravní infrastruktury na plochy smíšené obytné

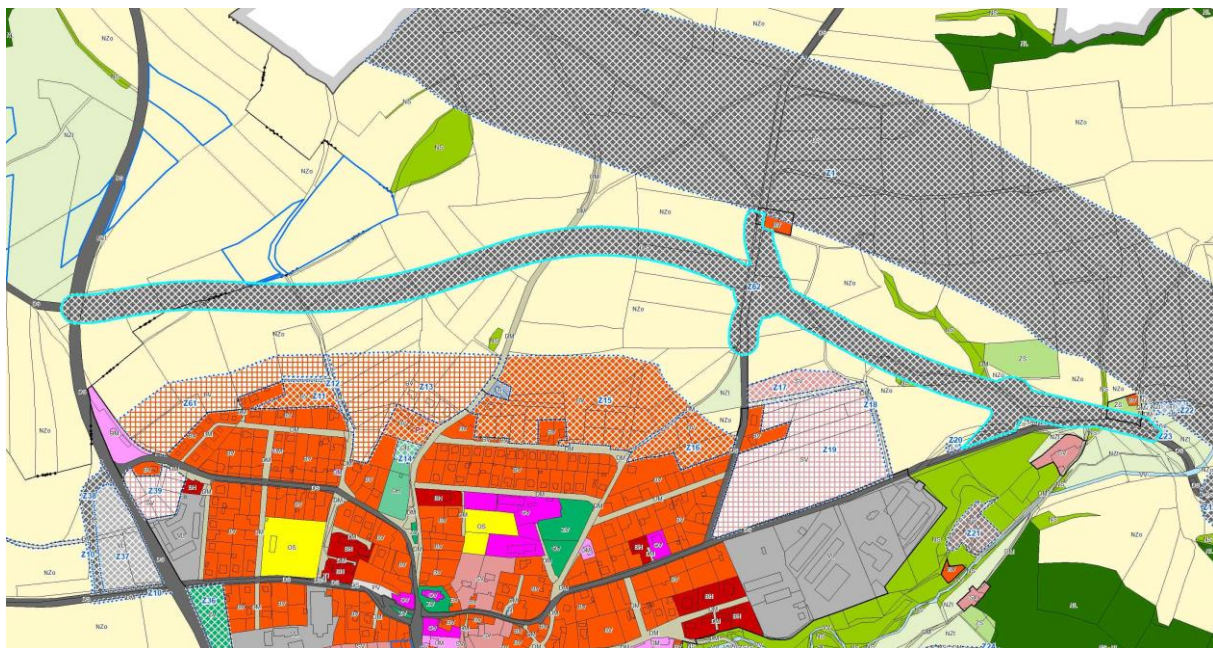


## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

7. Prověření vymezení rozsahu plochy Z61 s ohledem na rozpracovanou územní studii a vydaná správní rozhodnutí.



8. Prověření vymezení rozsahu plochy Z62 s ohledem na aktuální verzi projektové dokumentace



Pokud je zakreslen plošný rozsah ploch, tento je pouze orientační. Návrh změny č. 2 územního plánu bude zpracován tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Návrh úpravy hranic jednotlivých ploch bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit, popřípadě z návrhu jejich urbanistického uspořádání.

# Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

Dále budou změnou č. 2 územního plánu Netvořice:

- prověřeny a upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití u Ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, kde bude omezeno procento zastavění ploch na cca 15-20%.
- prověřeny a na základě prověření stanoveny výměry min. velikosti stavebního pozemku v zastavěném území u Ploch bydlení v rodinných domech venkovské, Ploch smíšených obytných venkovských a Ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci.
- prověřeny a v případě potřeby doplněny a upřesněny definice a pojmy užívané v územním plánu (např. "drobné stavby", atd.).
- prověřeny a stanoveny plochy, nebo části území, ve kterých bude územní plán pořízen s prvky regulačního plánu. Změnou č.2 se prověří rozsah a míru regulace a stanoví odpovídající podmínky pro tyto části území.
- prověřeno a případně provedeno uvedení obsahu územního plánu do souladu se "Standardem vybraných částí územního plánu" (Metodický pokyn MMR ČR verze 24.10.2019).

## **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Benešov byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 - 29 stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace ÚAP v pořadí již pátá včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena k 31. 12. 2020 a pro zpracování změny č. 2 vyjma požadavku na prověření nových limitů nepřinesla žádné další požadavky. V rámci prací na změně tak budou prověřeny veškeré limity využití území evidované v této poslední aktualizaci.

## **c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

c.1) Územně plánovací dokumentace ÚP Netvořice ve znění změny č.1 při svém zpracování vycházela z Politiky územního rozvoje (dále jen PÚR) ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009, ve znění její první aktualizace schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, z níž pro správní území městyse Netvořice byly zohledněny a respektovány veškeré požadavky z této dokumentace vyplývající. Změnou č. 2 budou prověřeny a na základě výsledků prověření vyhodnoceny případné další požadavky vyplývající ve vztahu ke zpracovávané změně z pozdějších aktualizací dokumentace (dále jen aPÚR).

c.2) Územně plánovací dokumentace ÚP Netvořice ve znění změny č. 1 při svém zpracování vycházela z krajské dokumentace Zásad územního rozvoje, ve znění jejich první aktualizace (dále jen aZÚR) Středočeského kraje účinné od 26. 8. 2015, z níž pro správní území městyse Netvořice byly zohledněny a respektovány veškeré požadavky z této dokumentace vyplývající. Změnou č. 2 budou prověřeny a na základě výsledků prověření vyhodnoceny případné další požadavky

# Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

vyplývající ve vztahu ke zpracovávané změně z pozdějších aktualizací dokumentace ZÚR.

## **d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 2 územního plánu budou prověřovány dílčí návrhy na vymezení nových zastavitelných plochy, musí být potřeba jejich návrhu podle § 55 odst. 4 stavebního zákona řádně vyhodnocena a odůvodněna.

## **e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

### **e.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

- Jednotlivé požadavky na prověření dílčích změn jsou uvedeny v kapitole 4.i), a lze konstatovat, že s ohledem na jejich charakteristiku, nebudou zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou územně plánovací dokumentací.
- Změnou č. 2 ÚP Netvořice budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z aPÚR, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.
- Změnou č. 2 ÚP Netvořice budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z aZÚR, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají.
- Změna č. 2 územního plánu Netvořice uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy - aktualizuje hranici zastavěného území;
- Navrhované dílčí změny nekladou žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu (jednotlivé dílčí návrhy mohou vyvolat pouze potřebu připojení na stávající či navrhované řady, jejichž řešení platný ÚP umožňuje v rámci přípustných regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití), ani na plochy veřejného občanského vybavení, pokud jimi samy nejsou.
- Změna č. 2 ÚP Netvořice nebude mít zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Vlastní změny v plochách uvedených v kapitole 4.i) nezasahují do řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezeného platnou územně plánovací dokumentací.
- Navrhovanou změnou nejsou dotčeny žádné významné krajinné prvky stanovené v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a s ohledem na charakter změn není nutné pro jejich zpracování stanovovat nové požadavky, které by bylo nutné řešit v rámci koncepce uspořádání krajiny.
- Navrhovanou změnou není nově dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa.

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

---

- Jednotlivými dílčími návrhy změn nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky (NKP) nacházející se na správním území městyse.
- Navrhovanou změnou bude zohledněn požadavek na zohlednění nových limitů území uplatněné ve vyjádření Ministerstva obrany ČR.
- Navrhovanou změnou bude prověřen požadavek Krajské hygienické správy na prověření vhodnosti stávajících i nově navrhovaných lokalit obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku .

**e.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit** – požadavky na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv nejsou v rámci pořizování změny č. 2 ÚP Netvořice.

**e.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo** – v rámci pořizování změny č. 2 ÚP Netvořice se nepředpokládá uplatňování nových požadavků na vymezení VPS či asanací. Výjimku tvoří pouze případná úprava vymezení rozsahu VPS D8 Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb související s prověřením rozsahu navržené plochy Z62.

**e.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci** – v rámci návrhů prověřovaných změnou č. 2 dojde se s ohledem na povahu a rozsah jednotlivých dílčích změn stanovení požadavků na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, neočekává.

**e.5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Obsahový standard návrhu změny č. 2 ÚP Netvořice bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
- Návrh změny č. 2 ÚP Netvořice, bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000.
- Návrh změny č. 2 ÚP Netvořice pro potřebu veřejného projednání bude odevzdán podle § 52 stavebního zákona ve dvou kompletních vyhotoveních a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf.
- Pro účely vydání změny, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu \*.pdf + \*.dgn nebo (\*.shp) předané na CD, a to včetně strojově čitelného formátu. V počtu 4 vyhotovení bude zpracováno i úplné znění územního plánu Netvořice po změně č. 2.



## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
- Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a bude doplněno požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).

f) **Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Navrhované dílčí změny vyjmenované v kapitole 4.i) a e) jsou z hlediska prostorového uspořádání významnými změnami, a to i z hlediska jejich plošné výměry. Případné další úpravy požadované ve zbývajících kapitolách jsou úpravami vycházejícími z platné legislativy (návrh na aktualizaci zastavěného území, vyhodnocení změny ve vztahu k nadřazeným dokumentacím aPÚR a aZÚR. U žádné z těchto dílčích změn uvedených v této zprávě o uplatňování vzhledem k jejich charakteru a malému plošnému rozsahu pořizovatel nepředpokládal uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhovaná změna svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládá.

Na správním území městyse se nenachází žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblast, a do předmětu ochrany NATURA tak nebude umístován žádný z dílčích záměrů určených ve změně č. 2 ÚP Netvořice k prověření. V širším okolí se pak nachází EVL CZ0213068 Dolní Sázava s předměty ochrany dvěma evropsky významnými druhy: hořavkou duhovou (*Rhodeus sericeus amarus*) a velevrubem tupým (*Unio crassus*); a dále pak EVL CZ0213630 Vysoký Újezd – kostel a EVL CZ0213629 Týnecká rotunda s významnými koloniemi netopýra Velkého. Vzhledem k charakteru navrhovaných změn navrhovaných mimo EVL, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, se domníváme, že dotčení výše uvedených EVL nebo ptačí oblasti, nelze předpokládat. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem tak pořizovatel požadavek na posouzení návrhu změny č. 2 ÚP na NATURU neočekával.

Příslušné dotčené orgány – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svých stanoviscích:

- č.j. 119608/2021/KUSK ze dne 1. 10. 2021 vyloučil vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence tohoto úřadu;
- č.j. 119218/2021/KUSK z 18. 10. 2021 uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Netvořice na životní prostředí (tzv. SEA).

## Zpráva o uplatňování územního plánu NETVOŘICE

---

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

V rámci návrhu změny č. 2 ÚP Netvořice nebudou s ohledem na její povahu řešeny žádné varianty.

**h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Navrhovaná změna podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci a z tohoto důvodu pořízení nového územního plánu není požadováno.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚP Netvořice v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

**j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.