

Územní plán Neumětely byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



---

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUMĚTELY

---

## ČISTOPIS

TEXTOVÁ ČÁST

---

ZADAVATEL	<b>Obec Neumětely</b>
POŘIZOVATEL	<b>Městský úřad Hořovice, Odbor výstavby a životního prostředí</b>
ZPRACOVATEL	<b>Ing. arch. Alena Švandelíková</b>
DATUM	<b>září 2023</b>

---



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI****SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN**

číslo veřejné vyhlášky  
datum nabytí účinnosti  
pořizovatel

**Zastupitelstvo obce Neumětely**

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE**

funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele  
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele  
otisk úředního razítka

**Dagmar Svobodová**

samostatný odborný referent

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL  určený zastupitel	<b>Obec Neumětely</b> Příbramská 43, 267 24 Neumětely <b>Mgr. Alena Rydrychová</b>
POŘIZOVATEL  oprávněná úřední osoba pořizovatele	<b>Městský úřad Hořovice</b> Odbor výstavby a životního prostředí, Palackého nám. 640/34, 268 01 Hořovice <b>Dagmar Svobodová</b>
ZPRACOVATEL  zodpovědný projektant	<b>Ing. arch. Alena Švandelíková</b> Nad Zámečkem 385/39, 150 00 Praha 5 alena.svandelik@centrum.cz / 777 948 534 <b>Ing. arch. Alena Švandelíková</b> autorizovaný architekt pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 545
AUTORSKÝ TÝM	Ing. arch. Alena Švandelíková RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D. Ing. Václav Novotný Jakub Vik
DATUM	září 2023

# OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Textová část:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI .....	3
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....	4
OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	5
<b>1/ POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>9</b>
<b>2/ VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>9</b>
2/1 Základní údaje o území obce .....	9
2/2 Pozice obce v sídelní struktuře .....	9
2/2.1 Koordinace rozvoje území obce se sousedními obcemi .....	10
2/3 Širší vztahy dopravní a technické infrastruktury .....	11
2/3.1 Dopravní infrastruktura .....	11
2/3.2 Technická infrastruktura .....	11
2/4 Širší vztahy přírodních a krajinných podmínek .....	12
<b>3/ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>12</b>
3/1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje .....	12
3/2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	18
<b>4/ VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .</b>	<b>23</b>
<b>5/ VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>23</b>
5/1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování .....	23
5/2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování .....	24
<b>6/ VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚČÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>26</b>
<b>7/ VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>27</b>
7/1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů .....	27
7/2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu .....	27
<b>8/ VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 Písm. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>27</b>
<b>9/ VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>27</b>
<b>10/ VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>41</b>
10/1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	41
10/2 Demografický a sociodemografický vývoj území .....	41

10/3	Vyhodnocení využití zastavitelných ploch v předchozí ÚPD.....	48
10/4	Vyhodnocení podnětů k ÚP (podněty obce a soukromých vlastníků) a způsob jejich vypořádání .....	49
10/5	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	50
<b>11/</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....</b>	<b>52</b>
11/1	Odůvodnění vymezení zastavěného území .....	52
11/2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	52
11/3	Odůvodnění základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	56
11/3.1	Ochrana přírodních hodnot .....	56
11/3.2	Ochrana urbanistických, architektonických, archeologických a kulturních hodnot .....	59
11/3.3	Ochrana civilizačních a technických hodnot .....	62
11/3.4	Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky .....	64
11/4	Odůvodnění urbanistické koncepce .....	65
11/5	Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	67
11/6	Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně .....	70
11/7	Odůvodnění občanského vybavení.....	71
11/8	Odůvodnění veřejných prostranství .....	71
11/9	Odůvodnění dopravní infrastruktury.....	72
11/9.1	Silniční doprava.....	73
11/9.2	Železniční doprava .....	76
11/9.3	Veřejná hromadná doprava.....	76
11/9.4	Pěší a cyklistická doprava .....	78
11/10	Odůvodnění technické infrastruktury.....	79
11/10.1	Zásobování vodou.....	80
11/10.2	Kanalizace a odstraňování odpadních vod .....	82
11/10.3	Zásobování elektrickou energií.....	84
11/10.4	Zásobování plynem a teplem.....	86
11/10.5	Nakládání s odpady.....	87
11/10.6	Telekomunikace a radiokomunikace .....	87
11/11	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny .....	88
11/11.1	Východiska - přírodní podmínky v území.....	88
11.11/2	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny .....	90
11/12	Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině .....	92
11/13	Odůvodnění územního systému ekologické stability .....	92
11/14	Odůvodnění prostupnosti krajiny .....	93
11/15	Odůvodnění protierozních a revitalizačních opatření v krajině.....	93
11/16	Odůvodnění ochrany před povodněmi.....	93
11/17	Odůvodnění rekreace a cestovního ruchu.....	94
11/18	Odůvodnění dobývání ložisek nerostných surovin .....	95
11/19	Odůvodnění podmínek a požadavků na plošné a prostorové uspořádání území.....	95

11/20	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	100
11/21	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	101
11/22	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření .....	103
11/23	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	103
11/24	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	104
11/25	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	104
11/25	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....	104
11/26	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	105
11/27	Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	105
<b>12/</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....</b>	<b>105</b>
12/1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond .....	105
12/1.1	Hranice zastavěného území .....	105
12/1.2	Struktura využití pozemků, pedologické podmínky, uspořádání ZPF v území .....	105
12/1.3	Pozemkové úpravy a investice do půdy.....	107
12/1.4	Opatření k zajištění ekologické stability, protierozní opatření.....	107
12/1.5	Prostupnost krajiny a zemědělské účelové komunikace .....	107
12/1.6	Zemědělská prvovýroba .....	108
12/1.7	Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu .....	108
12/1.8	Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám.....	108
12/2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	111
12/2.1	Aktuální stav lesa .....	112
12/2.2	Kategorie lesů .....	112
12/2.3	Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	112
12/2.4	Návrh zalesnění .....	112
12/2.5	Ochrana lesa .....	112
<b>13/</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>112</b>
<b>14/</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5 .....</b>	<b>112</b>
<b>15/</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5 ZOHLEDNĚNO.....</b>	<b>113</b>
<b>16/</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>113</b>
<b>17/</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>113</b>
<b>18/</b>	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>113</b>
18/1	Seznam použitých zkratk .....	113
18/2	Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond .....	114
18/3	Odůvodnění zpracované pořizovatelem .....	118

**Grafická část:**

- B.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- B.2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- B.3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU



# ÚZEMNÍ PLÁN NEUMĚTELY

## odůvodnění

### 1/ POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Kapitola je součástí přílohy č. 18/3 Odůvodnění zpracované pořizovatelem.

### 2/ VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů je v územním plánu řešena návaznost jednotlivých funkčních ploch a dalších prostorových a funkčních vazeb v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a navazujících prvků územního systému ekologické stability.

#### 2/1 Základní údaje o území obce

Obec náleží dle administrativního členění do Středočeského kraje a spadá pod správu obce s rozšířenou působností Hořovice.

řešené území (kód ZUJ)	obec Neumětely (531588)
počet obyvatel	572 (k 1. 1. 2017)
rozloha řešeného území	937 ha
kraj (NUTS3)	Středočeský kraj (CZ020)
okres (NUTS4)	Beroun (CZ0202)
obec s rozšířenou působností	Hořovice
obec s pověřeným obecním úřadem	Hořovice

Obec spravuje 1 katastrální území a 1 základní sídelní jednotku se shodným názvem Neumětely.

#### 2/2 Pozice obce v sídelní struktuře

Obec Neumětely leží v jihozápadní části Středočeského kraje ve správním území obce s rozšířenou působností Hořovice. Dle ZÚR SK nenáleží obec do rozvojové oblasti, osy, nebo specifické oblasti. Z hlediska hierarchie sídelní struktury je obec elementárním sídlem se základní občanskou vybaveností, ve většině oblastí závislým na vyšších centrech. Nejbližším vyšším spádovým centrem je město Hostomice, které leží 3 km jižně od obce a je nejčastějším cílem vyjížďky z obce (zejména v důsledku vyjížďky do škol). Dalším blízkým centrem je sídlo obce s rozšířenou působností – město Hořovice, které leží 10 km západním směrem. Město Hořovice je pro obec Neumětely hlavním spádovým centrem s vyšší vybaveností a pracovními příležitostmi a zároveň nejčastějším cílem vyjížďky za prací.

Rozvojový potenciál obce je dán především její geografickou polohou v blízkosti dálnice D5, jež je hlavní dopravní osou širšího území a zároveň jednou z páteřních dopravních os v celorepublikovém měřítku, a dále blízkostí a dostupností vyšších spádových center.

Správní území obce Neumětely sousedí s následujícími obcemi a jejich katastrálními územími:

obec	k. ú.	ORP	hranice
Libomyšl	Libomyšl	Hořovice	severozápadní
	Želkovice u Libomyšle		severní
Lážovice	Lážovice		východní
Skřípel	Skřípel		jihovýchodní
Hostomice	Hostomice pod Brdy		jižní
Lochovice	Lochovice		západní
	Radouš		jižní

Obr.: Schéma lokalizace sousedních obcí včetně katastrálních území



## 2/2.1 Koordinace rozvoje území obce se sousedními obcemi

Územní plán Neumětely obecně respektuje platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí zpracovanou v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. Z hlediska širších vztahů je řešena návaznost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a dalších prostorových a funkčních vazeb, zejména v oblasti dopravní a technické infrastruktury a ochrany přírody a krajiny (především ÚSES).

Potřebnost koordinace řešení ÚP Neumětely s platnou územně plánovací dokumentací (ÚPD) sousedních obcí je vyjádřena v následující tabulce:

obec	platná územně plánovací dokumentace	nabytí účinnosti	popis koordinace
Libomyšl	Územní plán Libomyšl	15.3.2016	- zajištění návaznosti regionálního biokoridoru RBK 1203 Libomyšl - Housina
Lážovice	Územní plán obce Lážovice	24. 10. 2003	nekoordinováno – neaktuální ÚPD

obec	platná územně plánovací dokumentace	nabytí účinnosti	popis koordinace
	Územní plán Lážovice	projednáván	- zajištění návaznosti regionálního biokoridoru RBK 1203 Libomyšl - Housina na RBC 1395 Housina - zajištění návaznosti lokálního biokoridoru LBK 6-19 na LBK - zajištění návaznosti lokálního biocentra LBC 19 na LBC 6
<b>Skřípel</b>	Územní plán Skřípel	3. 10. 2008	bez nutnosti koordinace
<b>Hostomice</b>	Územní plán Hostomice	14.7.2018	- zajištění návaznosti lokálního biokoridoru LBK 1-8 na LK H1-8 - zajištění návaznosti lokálního biokoridoru LBK 1-5 na LK H1-5 - zajištění návaznosti koridoru pro přeložku silnice II/114 v úseku silnice III/11411
<b>Lochovice</b>	Územní plán Lochovice	11. 5. 2016	- zajištění návaznosti koridoru KT02 na koridor VVTL plynovou Drahelčice - Háje

Pozn.: Řešení ÚP Neumětely není koordinováno s takovou územně plánovací dokumentací, která nebyla zpracována dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je neaktuálnost této ÚPD, nesoulad se současnými právními předpisy, s PÚR ČR, ZÚR SK a s dalšími územně plánovacími podklady. Koordinace je naopak řešena s projednávanou ÚPD sousedních obcí (Lážovice).

Nad rámec koordinace s řešením platné ÚPD sousedních obcí je vymezen koridor vodovodního přivaděče KT03 zasahujícího okrajově na území Neumětel. Jedná se o aktuální záměr výstavby vodovodní sítě v Hostomicích s připojením sídla Radouš (na území Hostomic) a současně sídla Neumětely.

## 2/3 Širší vztahy dopravní a technické infrastruktury

### 2/3.1 Dopravní infrastruktura

Obec Neumětely leží mimo páteřní dopravní tahy. Obec obsluhují pouze silnice III. třídy, díky kterým se obec napojuje na nadřazený komunikační systém, a místní komunikace. Jihozápadní hranice řešeného území se dotýká silnice II. třídy č. 114 a současně ji lemují železniční trať č. 172 s železniční zastávkou *Neumětely*. Jedná se o jednokolejnou regionální trať na trase Zadní Třeboň – Lochovice.

V rámci širších dopravních vztahů má pro řešené území význam zejména dálnice D5, která je dopravní osou širšího území a zároveň jednou z páteřních silničních komunikací v celostátním měřítku.

Z hlediska širších dopravních vztahů jsou pro obec významné také silnice II. třídy č. 114 a 115, které se kříží v sousedních Hostomicích, resp. křižovatka silnic II. třídy 114 a 118 v sousedních Lochovicích. Na tyto komunikace se lze z řešeného území napojit po silnicích III. třídy, přičemž zajišťují spojení s hierarchicky výše postavenými sídly (Hořovice, Dobříš, Zdice). Silnice II/118 zároveň plní funkci přivaděče k dálnici D5 přes Lochovice a Libomyšl.

Následující tabulka ilustruje za pomoci silničních vzdáleností a přibližných časů dosažitelnost vybraných center osídlení, čímž jsou Neumětely zasazeny do kontextu širšího sídelního systému.

Tab.: Dojezdové vzdálenosti a doby z obce Neumětely do vyšších správních center

	Hořovice	Beroun	Příbram	Praha	Plzeň
dojezdová vzdálenost (km)	10,4	20,8	24,6	54	58
dojezdová doba (min)	13	22	31	45	43

Pozn.: Měřeno do centra sídla.

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa (č. 3) a značené turistické trasy (červená a modrá).

### 2/3.2 Technická infrastruktura

Vymezení technické infrastruktury v grafické části bylo prověřeno s ohledem na návaznost do území sousedních obcí dle jejich platné územně plánovací dokumentace a dle ÚAP SO ORP Hořovice (4. úplná aktualizace v roce 2016). Vedení stávajících systémů technické infrastruktury je v rámci ÚP zcela respektováno.

#### Zásobování pitnou vodou

Vodovodní systémy nadmístního významu nejsou v řešeném území provozovány. Obec nemá v současnosti vybudovaný vodovod.

### Kanalizace a odstraňování odpadních vod

Kanalizační systémy nadmístního významu nejsou v řešeném území provozovány. Obec má v současnosti vybudovaný jednotný kanalizační systém s vyústěním na obecní ČOV.

### Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobena elektrickou energií ze systému vn 22 kV. Zdrojem energie je rozvodna 110/22 kV Hořovice. Západní částí území prochází vedení zvn 400 kV Hrádek – Mírovka, jehož zdvojení je plánováno v souladu s PÚR ČR.

### Zásobování plynem a teplem

Obec není plynofikována. Části plynovodní sítě nadmístního významu se v řešeném území nevyskytují.

### Telekomunikace, radiokomunikace

Řešené území je napojeno na Středočeský telefonní obvod (TO31, 32) sdružující 1 047 obcí.

### Nakládání s odpady

V řešeném území se nenacházejí plochy či objekty nadmístního významu určené pro nakládání s odpady.

## 2/4 Širší vztahy přírodních a krajinných podmínek

Správní území obce Neumětely je dotčeno následujícími přírodními prvky nadmístního významu, které přesahují hranice řešeného území:

- Soustava NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Housina
- Přírodní památka Housina
- Regionální biokoridor RBK 1203 Libomyšl-Housina

Vazby přírodních prvků nadmístního významu přesahující hranice řešeného území (vymezení prvků územního systému ekologické stability) jsou územním plánem koordinovány s platnou územně plánovací dokumentací sousedních obcí (vydanou dle zákona č. 183/2006 Sb.).

Obec Neumětely leží v krajinné oblasti převážně lesozemědělského charakteru. Severní část území tvoří souvislé plochy lesů (horský hřbet Housina). Jižní a střední část území včetně bezprostředního okolí sídla je zemědělsky využívána. Krajinnou osu území představuje údolí vodního toku Chumava, který protéká rovnoběžně s lesním komplexem Housiny, přičemž se východně od sídla stáčí jižním směrem a pokračuje souběžně s jižní hranicí zastavěného území obce.

## 3/ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### 3/1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje

Územní plán Neumětely je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále též jen „PÚR ČR“), ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále též jen „PÚR ČR“).

#### Republikové priority územního plánování

Územní plán Neumětely respektuje obecné zásady Politiky územního rozvoje ČR, vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Správního území obce Neumětely se týkají následující body republikových priorit:

(citace z PÚR ČR je vyznačena šedě, kurzívou a redukována pouze na požadavky týkající se řešeného území)

- (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 atraktivity. 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.*

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technické systémy v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na krajinný ráz území. Zastavitelné plochy nenarušují a plně respektují historickou urbanistickou kompozici sídla. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků,

kteří není narušeno nevhodnými stavebními zásahy. V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu hodnot území.

Charakter venkovské krajiny je posilován zejména stabilizací zemědělské výroby v obci a stanovením podmínek pro zemědělské hospodaření v krajině.

- (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.*

Územní plán rozvíjí primární sektor (prvovýrobu v oblasti lesnictví a zemědělství) coby významnou a nedílnou součást hospodářství územní stabilizací ploch v nezastavěném území (především ploch s rozdílným způsobem využití NL – plochy lesní a NZ – plochy zemědělské) a stanovením konkrétních podmínek pro jejich využití se zohledněním místních specifíků. Rozvoj primárního sektoru je podpořen potvrzením ploch stávajících zemědělských areálů v plochách s rozdílným způsobem využití VZ – plochy výroby a skladování – zemědělské a vytvořením podmínek pro jejich rozvoj ve vymezených zastavitelných plochách VZ (zastavitelné plochy Z01 a Z02). Územní plán zohledňuje kvalitní zemědělskou půdu především situováním zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území a v rozsahu, který minimalizuje zábor zemědělské půdy nejvyšších tříd ochrany ZPF.

Koncepce stanovená Územním plánem Neumětely dbá na ochranu ekologických funkcí krajiny (v nezbytné minimální míře vymezením ÚSES), klade důraz na zachování kompaktnosti sídla a nepřipouští nežádoucí plošnou expanzi zástavby do volné krajiny.

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

Stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání v zastavěném území i zastavitelných plochách byly územním plánem formulovány s cílem zachování kontinuity urbanistického vývoje a předcházení sociální segregaci. Předpoklad pro posílení sociální soudržnosti je zajištěn například vymezením veřejných prostranství (PV, ZV) a ploch občanského vybavení (OV, OS), stejně jako umožněním do určité míry polyfunkčního využití značné části území vymezením ploch bydlení (BV) a ploch smíšených obytných (SV). V řešení ÚP je dominantním koncepčním principem zachování a dotváření kompaktnosti rozvíjeného sídla Neumětely. Ve volné krajině naopak nejsou vymezovány žádné samostatné obytné komplexy nebo soubory, tedy nepřístupné obytné celky sociálně a prostorově izolované od ostatní zástavby a obyvatel obce.

- (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.*

Jedním ze základních principů tvorby územního plánu je komunikace nejen s obcí a dotčenými orgány, ale také s širší veřejností. V průběhu zpracování územního plánu proběhlo několik pracovních jednání s cílem seznámit zástupce obce s navrženou koncepcí a reagovat na jednotlivé podněty. Byly shromážděny a vyhodnoceny jednotlivé žádosti vlastníků pozemků a samosprávy na změny v území. Při stanovování způsobu využití území byla upřednostněna komplexní řešení před parciálními zájmy – v tomto smyslu byly do koncepce řešení ÚP převzaty záměry, které jsou v souladu s ochranou hodnot území a s požadavky Zadání ÚP Neumětely.

S ohledem na ochranu hodnot území, současný stav a podmínky v území, jeho rozvojové předpoklady, význam a pozici obce v sídelní struktuře, limity využití území a nadřazenou územně plánovací dokumentaci byl stanoven optimální způsob využití území a rozsah zastavitelných ploch. Základní body koncepce byly formulovány ve spolupráci s představiteli samosprávy.

V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot jsou respektovány hodnoty vymezené v podkladech pro rozbor udržitelného rozvoje (v rámci ÚAP SO ORP Hořovice) a hodnoty identifikované na základě terénního průzkumu zpracovatele se zohledněním zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

- (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.*

Územní plán respektuje tuto prioritu zejména zohledněním širších vztahů v území a koordinací s územně plánovací dokumentací okolních sousedních obcí. Navržený rozvoj zohledňuje předpoklady rozvoje obce na základě dosavadního vývoje demografického, ekonomického a na základě mezioborové koordinace stanovuje podmínky pro příznivý rozvoj všech složek území směřující k naplňování principů udržitelného rozvoje území v horizontu návrhového období do roku 2030.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Ekonomické aktivity bez negativního vlivu na okolí jsou umožněny ve značné části vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž u některých z nich se jedná o hlavní využití. V obci je lokalizován zemědělský areál v jihovýchodní části sídla, který je územním plánem stabilizován vymezením ploch výroby a skladování – zemědělské (VZ). Pro jeho rozvoj je územním plánem vymezena zastavitelná plocha Z06 (VZ), lokalizovaná v přímé vazbě na východní hranici areálu. V severovýchodní části správního území obce Neumětely je v lokalitě Housina lokalizován zemědělský areál, stabilizovaný vymezením plochy s rozdílným způsobem využití výroba a skladování – zemědělská (VZ), pro jehož rozvoj jsou vymezeny zastavitelné plochy Z01 (VZ) a Z02 (VZ). V rámci struktury sídla jsou stabilizovány plochy výroby a skladování – lehkého průmyslu (VL).

Návrh vychází ze stabilizované zemědělské výroby a lehkého průmyslu, vytváří podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit včetně rozšíření služeb souvisejících s agroenvironmentální orientací. Kromě toho je umožněno využít areály i pro jiný typ výrobních

případně skladovacích aktivit. Určitý potenciál pro vznik nových pracovních příležitostí je spojen s umožněným rozvojem služeb a vybavenosti v rámci obytného území.

- (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.*

Obec Neumětely je sídlem malého významu se závislostí na vyšších centrech osídlení. Územním plánem je zachována pozice v sídelní struktuře, v rámci možností jsou posilovány vazby na vyšší správní centra a zároveň rozvoj vybavenosti v obci. ÚP v rámci zastavitelných ploch vytváří podmínky zejména pro rozvoj a zkvalitnění bydlení a výroby. Obsahově se snaží o funkční i prostorovou koncentraci a posiluje tak pozici obce v rámci sídelní struktury.

Zastavitelné plochy byly navrženy a vymezeny v rozsahu umožňujícím udržitelný rozvoj území s ohledem na veškeré přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch přispívá územní plán k rozvoji polycentrické sídelní struktury v dotčené části regionu.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, včetně 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 úsporně 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.*

Vymezením plochy přestavby a stanovením podmínek využití ve stabilizovaných plochách v zastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro intenzifikaci zastavěného území zejména vymezením ploch smíšených obytných (SV). Územní plán vytváří podmínky pro polyfunkční využívání zastavěného území s vyloučením zásadních kolizí (např. mezi výrobou a bydlením).

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v nezbytném rozsahu výhradně v přímé vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty a chránit nezastavěné území, především nej kvalitnější zemědělskou a lesní půdu. Jejich umístění vychází zejména ze struktury stávající zástavby, přírodních, geomorfologických a dalších podmínek v území.

- (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.*

Územní plán respektuje a dále rozvíjí konsolidovanou strukturu sídla. Územní aktivity jsou soustředěny výhradně v rámci urbanizovaných ploch a v návaznosti na ně. Cílem je stabilizace pozice obce ve struktuře osídlení a upevnění primární socioekonomické svýbytnosti. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny především stabilizované plochy vodní, lesní, zemědělské. Stabilizován je systém hodnotných přírodních prvků zajišťujících ekologickou stabilitu území, zejména vymezením ÚSES, resp. ploch přírodních (NP).

Ochrana charakteru krajiny je zajištěna stanovením základních podmínek ochrany krajinného rázu v rámci podmínek využití a prostorového uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení 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.*

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny vymezením uceleného, komplexního a navzájem propojeného územního systému ekologické stability. V řešení ÚP nejsou navrhovány žádné prvky s efektem liniové bariéry v území. Realizací zástavby v zastavitelných plochách či v plochách přestavby vymezených v ÚP nedojde ke srůstání jednotlivých sídel, zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně ve vazbě na zastavěné území. Prostupnost krajiny a sídel je zajištěna vymezením uceleného systému cest v rámci ploch veřejných prostranství.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

V rámci opatření zaměřených na podporu cestovního ruchu jsou vymežovány zastavitelné plochy pro funkce umožňující rozvoj činností podporujících cestovní ruch (občanské vybavení, služby, technická a dopravní infrastruktura apod.).

Územní plán dále vytváří podmínky pro vedení pěších turistických a cyklistických tras navazujících na systémy stávajících cyklotras a turistických cest v sousedních obcích a regionech v souladu s podmínkami využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Turistika a cestovní ruch jsou podpořeny vymezením ploch veřejných prostranství, které zajišťují ochranu



stávajících turistických a cyklistických tras. Kromě toho jsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství zvyšující prostupnost krajiny a umožňující rozvoj turistických tras ve vazbě na sídlo Neumětely.

- (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).*

Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury zejména stabilizací stávajícího dopravního systému a podporou jeho rozvoje. Prostupnost krajiny a minimalizace rozsahu její fragmentace je zajištěna vymezením zastavitelných ploch v přímé vazbě na stávající zástavbu a dotvářením kompaktního tvaru sídla. Řešené území není negativně ovlivněna tranzitní dopravou.

- (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 podmínit. 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).*

Územní plán vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury zejména stabilizací stávajícího dopravního systému a podporou jeho rozvoje. Nové zastavitelné plochy a plocha přestavby jsou situovány v místech s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou, realizace výstavby tak nebude představovat výrazný dopad na veřejné rozpočty. Ve stanovených zastavitelných plochách (Z10, Z11) je Územním plánem Neumětely stanovena podmínka zpracování územní studie (US01, US02). Ty prověří a navrhnou komplexní a efektivní řešení těchto lokalit, mimo jiné také z hlediska veřejné infrastruktury.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních 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.*

Stanovením podmínek využití jednotlivých ploch se ÚP snaží o minimalizaci negativních dopadů výrobní činnosti a případné dopravní zátěže na kvalitu bydlení.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 přírodních 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 vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétním návrhem územního plánu je vymezení koridoru protipovodňových opatření KP01 na vodním toku Chumava. Celkově jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území.

S ohledem na požadavek vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdrojů vody a s cílem zmírňování účinků povodní je v rámci koncepce likvidace odpadních vod v území upřednostněno odstraňování dešťových vod vsakováním.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Územní plán Neumětely nevymezuje v záplavovém území stanoveném na vodním toku Chumava žádné zastavitelné plochy. V rámci ochrany před povodněmi a celkového zvyšování retenčních schopností krajiny jsou navrženy obecné zásady zajišťující zvyšování ekologické stability krajiny, zlepšování zadržování vody v krajině, omezení eroze a rozvoj krajinné zeleně a dalších přírodních prvků. Konkrétním způsobem protipovodňové ochrany v územním plánu je vymezení koridoru protipovodňových opatření KP01 na vodním toku Chumava.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístění 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 sítě 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.*

Koncepce veřejné infrastruktury je územním plánem koncipována s ohledem na stávající strukturu sídla, využívání území a stabilizovanou síť systémů technické a dopravní infrastruktury. Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na plochy stabilizované tak, aby bylo možné zajistit efektivnější využití kanalizace a systému zásobování energiemi. Územním plánem je v rámci veřejné infrastruktury podpořen především kvalitativní rozvoj dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení koordinovaný s okolními obcemi. Pro napojení obce na vodovodní systém v součinnosti se sousedním městem Hostomice je vymezen koridor vodovodního přivaděče KT03.

- (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 veřejných městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Územní plán zohledňuje ve svém návrhu další rozvoj území, vytváří vyvážené podmínky pro všechny důležité aktivity, které v území probíhají, dodržuje občanská práva a zajišťuje nejlepší životní podmínky obyvatel. Řešení ÚP klade důraz na ochranu stávající občanské vybavenosti a umožnění jejího dalšího rozvoje. Stabilizován a chráněn je systém veřejných prostranství jako základní matrice území zajišťující propustnost území a dostupnost pozemků; systém je doplněn navrhovanými plochami veřejných prostranství v sídle i ve volné krajině.

Samostatné koncepce dílčích částí veřejné infrastruktury jsou detailně řešeny příslušných kapitolách textové části Odůvodnění ÚP Neumětely. Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na stávající a navrhované systémy veřejné infrastruktury tak, aby bylo zajištěno jejich efektivní využívání nenáročné na veřejné rozpočty, ale zároveň v maximální možné míře zohledňující požadavky soukromých vlastníků pozemků a veřejnosti.

- (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.*

V řešeném území je provozována zejména silniční doprava. Železniční doprava se řešeného území dotýká pouze okrajově, po jihozápadní hranici správního území obce prochází železniční trať č. 172, na které není v řešeném území realizována železniční zastávka. Územní plán řeší kvalitu dopravní infrastruktury zejména stabilizací dopravního systému. Územní plán dále stanovením obecných požadavků napomáhá mimo jiné k vytvoření podmínek pro rozvoj účinného a dostupného systému dopravy, zvyšujícího mobilitu a dopravní komfort místních obyvatel. Vymezena je plocha Z14 zvyšující komfortní dostupnost železniční zastávky pro chodce a cyklisty.

- (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.*

Územní plán řeší jednotlivé koncepce technické infrastruktury v oblastech zásobování pitnou vodou a odkanalizování samostatně. Při vymezování zastavitelných ploch byla jedním z kritérií dostupnost provozovaných systémů technické infrastruktury (kanalizace, elektrické energie, návrh vodofikace). Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno napojení těchto lokalit na stávající inženýrské sítě s minimálními dodatečnými náklady. Využití vybraných zastavitelných ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří možnou urbanistickou strukturu a navrhne detailní uspořádání veřejné infrastruktury.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

V rámci jednoznačně formulovaných podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je územním plánem umožněna výroba energie z obnovitelných zdrojů za předpokladu, že nebude mít negativní vliv na okolí. Předpokladem je zejména integrace



zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rámci staveb tak, aby nedocházelo k významnému narušování krajinného rázu umístováním velkoplošných nebo jinak prostorově výrazných zařízení v nezastavěném území.

### Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území neleží v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose vymezené PÚR ČR. Správní obvod ORP Hořovice je částečně zařazen do rozvojové osy OS1 Praha – Beroun – Plzeň. Dle zpřesnění v ZÚR Středočeského kraje však správní území obec Neumětely není její součástí.

### Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti vymezené PÚR ČR, ve které se projevují aktuální problémy republikového významu:

(75b) *SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem*

*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 akumulčních 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. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení vodního režimu a zvýšení retenční schopnosti krajiny – vymezen je koridor protipovodňových opatření KPO1 na Chumavě a Novodvorském potoce, s požadavkem upřednostnění přírodně blízkých opatření. Ve volné krajině jsou dále stanoveny obecné podmínky pro zajištění a zvýšení retenční schopnosti krajiny, definovány jsou obecné zásady protipovodňové ochrany území zahrnující ochranu přirozených rozlivových území a podporu přírodně blízkých revitalizačních opatření na vodních tocích. V řešení ÚP jsou stabilizovány plochy krajinné zeleně v režimu ploch smíšených nezastavěného území (NS), vymezen je územní systém ekologické stability navazující na zachovalé přírodní prvky v území; vymezením zastavitelných ploch není zasahováno do údolních niv a přírodně cenných ploch. Koncepte uspořádání krajiny je doplněna o navrhovanou liniovou zeleň, jejíž realizace podpoří zadržování vody v jinak intenzivně využívané zemědělské krajině.

### Koridory a plochy dopravní infrastruktury

V řešeném území nejsou vymezeny žádné koridory nebo plochy dopravní infrastruktury.

### Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešeným územím je veden **koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka (záměr E18, bod (150g) PÚR ČR)**. Územní plán v západní části správního území obce vymezuje koridor KT01 za účelem realizace identifikovaného záměru.

Řešeným územím je dále veden **koridor pro plynovod přepravní soustavy ve Středočeském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice (záměr P8, bod (158) PÚR ČR)**. Územní plán v západní části správního území obce vymezuje koridor KT02 za účelem realizace identifikovaného záměru.

Další koridory ani související rozvojové záměry vymezené PÚR ČR se řešeného území netýkají.

### Další úkoly pro územní plánování

Další úkoly nebyly pro řešené území v PÚR ČR vymezeny.

## 3/2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále také jen ZÚR SK). ZÚR SK vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, přičemž nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. 1. Aktualizace ZÚR SK byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015, přičemž nabyly účinnosti dne 26. 8. 2015. 1. v červnu 2015. 1. aktualizace ZÚR SK upravuje části týkající se dálnice D3 a její řešení se území obce Neumětely netýká. Dále byla pořizena 2. aktualizace ZÚR SK; o jejím vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK a 7. aktualizace ZÚR SK vydaná usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30.5.2022.

Požadavky na řešené území vyplývající z dokumentace ZÚR SK, ve znění aktualizace č. 1, 2 a 7, jsou návrhem ÚP Neumětely respektovány.

(citace ze ZÚR SK je vyznačena šedě, kurzívou a redukována pouze na požadavky týkající se řešeného území)

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

Priority územního plánování kraje jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj území v územně plánovací činnosti měst a obcí, kterými jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétních plochách. Řešeného území se týkají zejména následující priority:

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským 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.*

ÚP Neumětely vytváří podmínky pro podporu ekonomických aktivit a hospodářský rozvoj v obci vymezením stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití (dále také jen „RZV“) výroba a skladování (VL, VZ), a to s ohledem na charakter obce, která leží v oblasti s tradicí zemědělství a hospodaření v krajině. V obci jsou lokalizovány rozsáhlé zemědělské areály (v jihovýchodní části sídla a v severní části území – lokalita Housina), které jsou územním plánem stabilizovány (plochy s RZV VZ), přičemž jsou vytvořeny podmínky pro jejich další rozvoj (zastavitelné plochy Z01, Z02 a Z06 – VZ).

Další rozvoj ekonomických aktivit je podpořen jejich umožněním v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV) a v plochách smíšených obytných – venkovské (SV), jež tvoří dominantní podíl zastavěného území.

Sociální soudržnost obyvatel je územním plánem posílena mimo jiné bezvýhradným členěním území na plochy s rozdílným způsobem využití, přičemž je kladen důraz na kompaktnost obytné části obce, a zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch s RZV, podporujícími sociální integritu obce. Vymezením zastavitelných ploch pro bydlení (BV) ÚP Neumětely podporuje další rezidenční rozvoj obce, čímž vytváří podmínky pro rezidenční rozvoj území, v rozsahu a lokalizaci zamezujícím sociální segregaci.

Veškeré přírodní hodnoty, nacházející se v řešeném území, jsou územním plánem chráněny a navržené záměry je nenarušují. Příznivé životní prostředí je podpořeno kromě jednoznačné koncepce ochrany přírodních hodnot podpořeno například vymezením a zpřesněním místního územního systému ekologické stability, vymezením ploch s převažující přírodní funkcí (např. ploch NL, NP a NS v nezastavěném území a ZV v zastavěném území) nebo vytvořením podmínek pro doplnění liniové zeleně v krajině.

Pro využití zastavitelných ploch, u nichž je to účelné, stanovuje územní plán podmínku zpracování územní studie, čímž dbá na hospodárné a funkční využití území a zajištění koordinovaného a cíleného územního rozvoje. Pro stejný účel je rovněž stanoveno pořadí změn v území pro vybrané zastavitelné plochy.

(05a) *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Územní plán řeší jednotlivé koncepce technické infrastruktury v oblastech zásobování pitnou vodou a odkanalizování samostatně. Při vymezení zastavitelných ploch byla jedním z kritérií dostupnost provozovaných systémů technické infrastruktury (kanalizace, elektrické energie, návrh vodofikace). Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury tak, aby bylo umožněno napojení těchto lokalit na stávající inženýrské sítě s minimálními dodatečnými náklady. Využití vybraných zastavitelných ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří možnou urbanistickou strukturu a navrhne detailní uspořádání veřejné infrastruktury. Vymezením koridoru pro umístění vodovodního přivaděče jsou zajištěny podmínky pro připojení obce na veřejný vodovod sousedního města Hostomice.

(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;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

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

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu kulturních, přírodních i civilizačních hodnot v území. Identifikovány jsou hlavní výrazové prvky obce, které jsou architektonicky hodnotnými objekty. V rámci obce jsou jasně definovány hlavní veřejné prostory, včetně historicky hodnotných míst s cílem tyto prostory dále rozvíjet a posilovat jejich prostorotvornou funkci. Koncepce ochrany hodnot území obce klade důraz na ochranu návsi jako nejvýznamnějšího veřejného a komunitního prostoru.

V celkovém pohledu jsou vytvořeny podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje zejména jednoznačně stanovenou základní koncepcí ochrany rozvoje hodnot území obce, v rámci níž jsou stanoveny zásady ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

ÚP Neumětely dbá na ochranu pozitivních znaků krajinného rázu, přičemž stanovuje individuální posuzování záměrů v nezastavěném území s ohledem na krajinný ráz a nepřipouští výrazné stavební zásahy narušující krajinný ráz území. Ochrana krajinného rázu je zakotvena také stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití – zachování ekologické funkce krajiny a krajinného rázu jsou jedněmi ze základních principů.

Sídlo Neumětely je rozvíjeno v rozsahu umožňujícím efektivní využití stávající veřejné infrastruktury, přičemž je kladen důraz na kompaktnost, celistvost a urbanistickou logiku celého sídla. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území, které logicky doplňují a přispívají jeho kompaktnosti. Nejsou ponechávány zbytkové plochy bez možnosti obhospodařování. Celkovou rozvojovou koncepcí je respektována a podpořena stávající urbanistická struktura sídla.

Těžba nerostů v nezastavěném území je územním plánem zcela vyloučena.

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

Území obce Neumětely nespadá do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy vymezené v ZÚR SK.

## 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezených v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území obce Neumětely není součástí specifické oblasti vymezené PÚR ČR nebo ZÚR SK. Z toho vyplývá, že v řešeném území se v této souvislosti nepředpokládají zvýšené požadavky na změny.

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

### 4.1. Plochy a koridory dopravy

#### 4.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

##### 4.1.2.5. Cyklistická doprava

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras,“ ...

ÚP Neumětely stabilizuje a chrání systém komunikací pro pěší a cyklisty, jenž je součástí ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. DS, PV, ZV) a vytváří podmínky pro jeho kvalitativní rozvoj. ÚP stanovují v rámci koncepce pěší a cyklistické dopravy zásadu upřednostnění prostorového oddělení vedení komunikací pro pěší a cyklisty (samostatné chodníky, cyklostezky apod. oddělené např. pásem zeleně) od silnic v případě souběhu s motorovou dopravou, čímž vytváří podmínky pro zlepšení úrovně turistické infrastruktury v území. ÚP vymezuje v rámci vedení stávající cyklotrasy č. 3 plochy Z04 a Z14 pro umístění samostatně vedené pěší a cyklistické stezky podél silnice III/11412. V rámci koncepce uspořádání krajiny dále ÚP stanovuje zásadu podporující rozvoj cest pro rekreaci v krajině (pěší, cyklistické trasy, cyklostezky, hipostezky apod.).

### 4.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

#### 4.2.1. Plochy a koridory technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu

##### 4.2.1.2. Plynárenství

(162) ZÚR zpřesňují koridor P8 (z PÚR 2008) pro VVTL plynovod Drahelčice - Háje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu P01;

(163) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavbu P8 v šířce 600 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

(164) ZÚR navrhuje na základě doporučení SEA prostorová či projektová specifická opatření v případě následujících koridorů:

- koridor plynovodu P01 - vymezení koridoru zpřesnit v rámci zpracování navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace vlivů na přírodně nejhodnotnější území CHKO Český kras a v rámci projektového řešení záměru a jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA):

- minimalizovat vedení trasy částmi území CHKO Český kras a NPR Karlštejn
- navrhnout opatření k minimalizaci vlivů na lesní porosty (PUPFL)
- navrhnout opatření k minimalizaci vlivů na EVL Karlštejn - Koda, EVL Lounín a EVL Housina

ÚP Neumětely vymezuje v řešeném území za uvažovaným záměrem ZÚR SK koridor technické infrastruktury KT02 pro VVTL plynovod Drahelčice – Háje. Vymezení koridoru je v ÚP koordinováno s vydanou ÚPD sousední obce Lochovice (ÚP Lochovice, 2016). Koridor je v ÚP zpřesněn a vymezen v souladu se ZÚR SK, přičemž je zároveň vymezen také jako koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby VT2. Důvodem pro vymezení koridoru je zejména zkvalitnění technické vybavenosti v republikovém významu.

#### 4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

b) biokoridory:

NKOD	název
1203	Libomyšl, Neumětely, Lážovice

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

ÚP Neumětely v souladu se ZÚR SK zpřesňuje a vymezuje v řešeném území regionální biokoridor 1203. Vymezení skladebné části ÚSES je koordinováno s projednávanou ÚPD sousední obce Lážovice (ÚP Lážovice), přičemž je zajištěna návaznost regionálního biokoridoru RBK 1203 na regionální biocentrum RBC 1395 Housina. Podrobné informace k vymezení ÚSES v řešeném území jsou uvedeny v kapitole 11/13 *Odůvodnění územního systému ekologické stability*.

Biokoridor je v ÚP Neumětely zároveň vymezen jako veřejně prospěšné opatření RK 1203 v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK. Veřejným zájmem je zajištění funkčnosti prvku a celistvosti (kontinuity) ÚSES, zvyšování stupně ekologické stability území.

#### 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

(196) ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

##### 5.1. Přírodní hodnoty kraje

V řešeném území se nacházejí přírodní hodnoty, pro které ze ZÚR SK vyplývají následující body koncepce.

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny:
  - a.5) přírodní památky;
- b) lokality soustavy NATURA 2000 - evropsky významné lokality ...
- g) krajinná hodnota území - krajinné památkové zóny Osovsko ...
- h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;
- i) skladebné části ÚSES.

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

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

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.);

d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel;

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

ÚP Neumětely respektuje veškeré přírodní hodnoty, týkající se řešeného území. V rámci koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území je stanovena zásada ochrany přírodních hodnot evidovaných v území dle zvláštních právních předpisů s důrazem na zachování celistvosti a přírodního charakteru těchto ploch. Zároveň jsou v území identifikovány přírodní prvky lokálního významu, které si rovněž zaslouží ochranu (vodní plochy a toky v území, zemědělské půdy vysoké bonity, volná krajina a pozitivní znaky krajinného rázu apod.). Územní plán respektuje přítomnost přírodní památky Housina, Evropsky významné lokality Housina (soustava Natura 2000) a regionálního biokoridoru RBK 1203 jakožto přírodních prvků významem přesahující hranice řešeného území a vytváří podmínky pro jejich koordinaci a ochranu.

## 5.2. Kulturní hodnoty území kraje

V řešeném území se nacházejí kulturní hodnoty, pro které ze ZÚR SK vyplývají následující body koncepce.

(197) *Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty:*

h) *krajinná památková zóna - Osovsko*

(201) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot*

b) *stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.*

ÚP Neumětely stanovuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních hodnot, v rámci které dbá na zachování stabilizované urbanistické struktury a uspořádání sídla a ochranu kulturních a urbanistických hodnot, identifikovaných v území. V rámci koncepce rekreace a cestovního ruchu jsou stanoveny zásady, vytvářející předpoklady pro trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb. Konkrétně je podpořena integrace staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch v daných plochách s RZV (zejm. SV). Zároveň je rozvoj rekreace a cestovního ruchu chápán jako významný sektor lokální ekonomiky, přičemž je uvažováno využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území.

## 6. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Dle kategorizace charakteristik krajiny ZÚR SK (oblasti se shodným krajinným typem) spadá řešené území do krajiny relativně vyvážené (kód N14). Pro tento typ krajiny vyplývá ze ZÚR SK následující body koncepce.

(206) *ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:*

a) *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;*

b) *rozvíjet retenční schopnost krajiny;*

c) *respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;*

d) *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;*

e) *cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;*

f) *respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;*

g) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;*

h) *při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.*

(207) *ZÚR stanovují tento úkol pro územní plánování:*

a) *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.*

ÚP Neumětely respektuje zařazení místní krajiny do kategorie relativně vyvážené (N14). Celková koncepce územního plánu klade důraz na ochranu krajinné struktury území. Retenční schopnost krajiny je zajištěna např. stanovením zásad koncepce uspořádání krajiny, konkrétně podporou realizace protipovodňových, protierozních opatření a opatření zvyšujících retenční schopnosti krajiny. Konkrétním opatřením v krajině je vymezení plochy změny v krajině K01 s RZV *smíšené nezastavěného území – zemědělské, přírodní* (NS), v rámci které je stanovena podmínka pro rozhodování – realizace retenčních opatření zpomalující odtok povrchové vody ze zemědělských ploch do sídla. Zároveň je retenční schopnost krajiny rozvíjena umožněním opatření pro její zvyšování v plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách NZ, NL, NP a NS.

ÚP klade důraz na zachování volné krajiny a rozvoj pozitivních znaků krajinného rázu (stromořadí, nelesní zeleň), při současném zamezení výrazných stavebních zásahů, narušujících krajinný ráz území.

Územní plán upřednostňuje mírnou intenzifikaci současného zastavěného území (dále také jen „ZÚ“) před plošnou expanzí zástavby do volné krajiny a nepřípouští vznik nových sídel, čímž podporuje hospodárné využití ZÚ. Vznik chatových lokalit v území není uvažován.

Architektonické a urbanistické znaky sídla jsou v území respektovány a chráněny. Navržený rozvoj je stanoven s podmínkami, zaručujícími dodržení stávající urbanistické struktury sídla Neumětely.

## 6.6 Krajina relativně vyvážená (N)

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

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

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

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

ÚP Neumětely respektuje zařazení místní krajiny mezi krajiny relativně vyvážené. Celková koncepce územního plánu klade důraz na ochranu krajinné struktury území. Veškeré záměry v území jsou vymezeny ve snaze o dosažení vyváženého poměru ekologicky stabilních a labilních ploch. Návrhy územního plánu nejsou narušeny znaky relativně vyvážené krajiny v území, naopak jsou stanoveny zásady, zajišťující ochranu místního krajinného rázu.

## 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

### 7.3. Veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství

(232) ZÚR vymezují plochy a koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti plynárenství:

označ. VPS	převzato z ÚP VÚC	původní označení	popis VPS	ORP	dotčená obec	dotčené katastrální území
P01	PR	E44	VVTL plynovod Drahelčice - Háje	Hořovice	Neumětely	Neumětely

ÚP Neumětely zpřesňuje v řešeném území koridor technické infrastruktury KT02 pro VVTL plynovod Drahelčice – Háje. Koridor je v ÚP v souladu se ZÚR SK vymezen zároveň také jako koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby VT2. Důvodem pro vymezení koridoru je zejména zkvalitnění technické vybavenosti v republikovém významu.

### 7.8. Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability

(237) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES:

číslo VPO	NKOD	VPO	ORP	dotčená obec	dotčené katastrální území
<b>regionální biokoridory</b>					
RK 1203	1203	Libomyšl, Neumětely, Lážovice	Hořovice	Neumětely	Neumětely

ÚP Neumětely zpřesňuje v řešeném území regionální biokoridor RK 1203. Biokoridor je v ÚP v souladu se ZÚR SK vymezen zároveň jako veřejně prospěšné opatření RK 1203. Veřejným zájmem je zajištění funkčnosti prvku a celistvosti (kontinuity) ÚSES, zvyšování stupně ekologické stability území.

## 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

### 8.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

(238) ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí:



ORP	OBEC	veřejně prospěšné stavby			veřejně prospěšná opatření
		doprava	technická infrastruktura	protipovodňová ochrana	ÚSES
Hořovice	Neumětely		P01		RK 1203

Územní plán v souladu se ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšnou stavbu, resp. koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby VT2 pro vedení VVTL plynovodu Drahelčice – Háje. Zároveň je mezi veřejně prospěšná opatření zařazen regionální biokoridor, který je mezi VPO vymezen pod ozn. RK 1203.

#### 4/ VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitostmi významu jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů (ekvivalent výkladu pojmu „plocha nadmístního významu“ dle § 2 odst. (1) písm. h) stavebního zákona), a které zároveň nejsou předmětem řešení ZÚR. Koordinace záměrů majících vliv výhradně na území bezprostředně sousedících obcí je popsána v kapitole 2 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Územní plán Neumětely vymezuje **koridor elektrického vedení KT01 nadmístního významu**, který není řešen v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

Vymezení koridoru KT01 vychází z požadavku PÚR ČR (ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5), kde je stanoven požadavek na vymezení **koridoru pro dvojitě vedení 400 kV Hradec – Mírovka (záměr E18, bod (150g) PÚR ČR)**. Vymezení záměru je rovněž požadováno v rámci Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v uplynulém období (2012 - 2016).

Dle vyjádření ČEPS, a.s. (provozovatel přenosové soustavy ČR) se předpokládá umístění nového vedení ve stejné trase stávajícího vedení; pro případné odchylky vedení (např. na základě podmínek z hodnocení EIA, dohody s obcemi či nevhodnou geologií pro založení nových stožárů) je požadováno vymezení koridoru v šíři 300 m.

Záměr tedy dosud není vymezen v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, ale je již promítnut do Politiky územního rozvoje ČR, tedy musí být v ÚP respektován. Do ZÚR SK bude záměr promítnut v následující aktualizaci na základě Zprávy o uplatňování ZÚR SK (2012 - 2016). Z uvedených důvodů je záměr vymezen v ÚP Neumětely jako koridor KT01.

#### 5/ VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vyhodnocení souladu ÚP Neumětely s cíli a úkoly územního plánování je uvedeno formou komentáře k jednotlivým bodům paragrafů 18 a 19 stavebního zákona.

##### 5/1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- (1) *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 uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a rozvoj obce vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby určených pro bydlení. Těmito kroky (a jejich dílčími aspekty jako např. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně souvisejících podmínek využití) je rovněž podpořena rovnováha podmínek jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje v území.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je Územním plánem Neumětely navržen rozvoj zejména v přímé vazbě na sídelní jádro obce, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminující neodůvodněné zastavování volné krajiny. Tímto způsobem je také zajištěna ochrana nezastavěného území, přírodních a krajinných hodnot, vymezením ÚSES a stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území jsou vytvořeny předpoklady pro posilování environmentálního pilíře.

- (2) *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.*

Územní plán dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování, která se promítá nejen do všech fází zpracování samotného ÚP, ale rovněž do souvisejících dokumentů s přímým vlivem na ÚP. Obecně prospěšného souladu širokého spektra zájmů na rozvoji území dojde koordinací stanovisek dotčených orgánů s námitkami a připomínkami zainteresovaných soukromých i veřejných subjektů a následnou závěrečnou dohodou všech účastníků procesu pořizování územního plánu (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti, atd.).

- (3) *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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Požadavek se týká účasti orgánů územního plánování v procesu pořízení ÚP Neumětely. Vyhodnocení souladu bude doplněno na základě projednání Návrhu ÚP, v kapitole 7 *Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*

- (4) *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.*

Územní plán stanovuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území formou závazných požadavků. Urbanistické a architektonické dědictví na území obce je chráněno v rámci stanovení požadavků na ochranu kulturních hodnot. Základním členěním řešeného území na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území je stimulováno přednostní využívání již urbanizovaných ploch, a vytvořeny jsou podmínky pro ochranu krajiny.

Hospodárné, dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěno stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě potenciálu rozvoje, vyhodnocení jejich potřeby je součástí Odůvodnění ÚP v kapitole 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

- (5) *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, přípojky a účelové komunikace, 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; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

V rámci koncepce uspořádání krajiny člení územní plán nezastavěné území na plochy vodní a vodo hospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a plochy smíšené nezastavěného území a stanovuje podmínky pro jejich využití. V řešeném území byly prověřeny požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot, vyhodnocen charakter území a potenciály rozvoje a využívání nezastavěného území pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. V rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v plochách nezastavěného území umožněny, podmíněně umožněny nebo zcela vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření dle uvedeného odstavce, v zájmu ochrany nezastavěného území před neuváženými a neodůvodněnými stavebními zásahy.

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

V souladu s § 2 odst. (1) písm. e) stavebního zákona jsou jako nezastavitelné definovány pozemky, jež nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán. Požadavek se netýká procesu pořizování změny územního plánu.

## 5/2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména*

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

Během zpracování ÚP Neumětely byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady (ÚAP SO ORP Hořovice - 4. aktualizace 2016, ÚAP Středočeského kraje, nadřazená územně plánovací dokumentace, data poskytnutá dotčenými orgány na jednotlivých úsecích veřejné správy) a informace o území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území byly identifikovány a potvrzeny (viz kapitola 2/3. textové části výroku ÚP) na základě vlastního terénního průzkumu a doplňujících analýz projektanta, konzultací s představiteli obce a studií relevantních podkladů.

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

ÚP Neumětely stanovuje základní koncepci rozvoje území obce (kapitola 2/2 textové části výroku ÚP), urbanistickou koncepci (kapitola 3/1 textové části výroku ÚP) a dále podrobněji vyjmenovává a chrání hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní (kapitola 2/3.1 textové části výroku ÚP), přírodní (kapitola 2/3.2 textové části výroku ÚP) i civilizační a technické (kapitola 2/3.3 textové části výroku ÚP).

S ohledem na hodnoty v území (především přírodní, kulturní a civilizační) a s ohledem na podmínky území (vyplývající z limitů využití území) specifikované v rámci rozboru udržitelného rozvoje území ÚP respektuje stávající uspořádání sídla a zachování identity a rovnoměrného rozvoje všech funkčních složek řešeného území.



- 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*

Územní plán prověřuje a posuzuje potřebu změn v území zejména s ohledem na předpokládaný demografický vývoj, kvalitu bydlení, polohu a význam obce v rámci sídelní struktury a její strategické cíle. Podrobné vyhodnocení účelného využití zastavěného území je uvedeno v kapitole 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, stejně jako požadavky obce a vlastníků pozemků na změny v území posouzené a vyhodnocené v uvedené kapitole.

Rizika vyplývající z případných střetů záměrů s limity využití území jsou v ÚP eliminována lokalizací převážné části zastavitelných ploch mimo ekologicky nejstabilnější části území a další přírodní, hospodářské a technické limity využití 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 a veřejných prostranství*

Územní plán v mezích stanovených stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy definuje požadavky na plošné a prostorové uspořádání a využívání řešeného území.

Územní plán dále ukládá ve vybraných zastavitelných plochách prověření změn jejich využití územní studií, která bude podmínkou pro rozhodování o změnách v území. V rámci územních studií bude stanoveno prostorové uspořádání území, bude prověřeno urbanistické a architektonické působení ploch a navrženo uspořádání veřejné infrastruktury.

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

Pro nově realizovanou zástavbu jsou územním plánem stanoveny obecné podmínky pro zachování charakteru celkové urbanistické struktury, zejména požadavky na prostorové uspořádání území se stanovením podmínek pro novou výstavbu (kapitoly 6 textové části výroku ÚP). Tyto podmínky jsou stanoveny primárně s ohledem na charakter a strukturu zástavby tak, aby nedošlo k narušení ustálených urbanistických principů a postupů.

Pro vybrané zastavitelné plochy je v ÚP stanovena podmínka pořízení územní studie s cílem prověřit a navrhnout podrobnější podmínky pro umístění a uspořádání staveb zejména s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)*

ÚP vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území a v dosahu existující veřejné (zejména dopravní a technické) infrastruktury. Nezbytnost stanovení pořadí změn v území nebyla identifikována.

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

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou formulovány tak, aby bylo v zastavěném i nezastavěném území umožněno realizovat přírodě blízká opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Jedná se zejména o opatření zvyšující retenční schopnost území a případná ochranná a revitalizační opatření nestavebního charakteru. Konkrétně je v ÚP vymezen koridor pro umístění protipovodňových opatření KP01 a plocha K01 pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.

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

Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou územním plánem vytvořeny zejména v rámci koncepce rozvoje území obce (viz kapitola 2/2 textové části výroku ÚP). Vymezením ploch smíšených obytných se zachováním vysoké míry flexibility využití (občanské vybavení, služby, rekreace a cestovní ruch, drobné výrobní aktivity) je deklarována snaha umožnit širší využívání převážně obytného území obce a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny.

Flexibilita využití území je v maximální míře zajištěna také ve stabilizovaných a zastavitelných plochách zemědělské výroby, kde je kromě zemědělských aktivit umožněna v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití také výroba (lehký průmysl) a skladování, rozvoj agroturistiky a služeb.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu*

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou vytvořeny vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby. Územní plán zajišťuje podmínky pro kvalitní bydlení doplňováním stávající urbanistické struktury sídla s důrazem na ochranu nezastavěného území a pro kvalitní zejména v místě typické individuální bydlení. Kvalita bydlení je zajištěna stabilizací zástavby, vytvořením podmínek pro umístování občanského vybavení pro lepší obsluhu území, zlepšováním dopravní dostupnosti sídel a definováním možností hospodářského i rekreačního využívání volné krajiny.

Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení je zohledněno také v rámci zhodnocení stávající kvality bydlení a budoucích trendů v jejím zvyšování, a dále ve vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, viz kapitola 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

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

Územní plán respektuje tento úkol především formulací urbanistické koncepce, která klade mimořádný důraz na lokalizaci zastavitelných ploch ve vazbě na infrastrukturní kostru obce, jejich přímou návaznost na zastavěné území a komunikační systém.

Cílem řešení je omezit finanční, časovou, realizační náročnost a tím minimalizovat zátěž na veřejné rozpočty zajišťující v převážné míře investice do infrastruktury. Potřebnost vymezení zastavitelných ploch ve vztahu k efektivnímu a hospodárnému nakládání s veřejnými rozpočty je popsána v kapitole 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*

Požadavky civilní ochrany jsou v územním plánu zohledněny. Řešení ÚP je navrženo s ohledem na zachování a možný rozvoj staveb, zařízení a opatření civilní ochrany. Konkrétní informace k civilní ochraně ve vztahu k řešení ÚP jsou uvedeny v kapitole 11/3.4 *Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky*.

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

Za účelem rekultivace krajiny jsou územním plánem umožněna opatření protipovodňové, protierozní ochrany a další v rámci podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. ÚP vymezuje koridor KP01 pro umístění protipovodňových opatření a stanovuje pro účely rekultivačních zásahů na území obecné zásady v rámci protierozních a revitalizačních opatření v krajině.

*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*

Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy umožňující umístovat záměry vyvolávající negativní vlivy na území. V případě realizace takových záměrů ve stabilizovaných plochách, bude postupováno v souladu se zvláštními právními předpisy zejména na úsecích ochrany veřejného zdraví, přírody a krajiny a památkové péče. ÚP respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech.

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů*

Plochy pro využívání přírodních zdrojů ve smyslu nerostných surovin nejsou územním plánem vymezeny, na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona je těžba nerostů v řešeném území zcela vyloučena. Regulovaný rozsah využívání ostatních přírodních zdrojů (půdy, vody, energií, atd.) je územním plánem umožněn v rámci příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Na zpracování územního plánu se podílel kolektiv odborníků různých odvětví. Při zpracování územního plánu byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry analytické činnosti.

Územní plán Neumětely byl zpracován na podkladě metodických doporučení, odborných publikací v oblasti urbanismu a územního plánování, a také se zohledněním dosavadní judikatury v oblasti územního plánování.

*(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, 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, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

Územní plán Neumětely není posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, důvody a stanoviska věcně i místně příslušných orgánů jsou uvedeny v kapitole 13 *Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí*.

## 6/ VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Neumětely byl zpracován a pořízen v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tuto skutečnost lze dokladovat na vlastní dokumentaci (v jednotlivých kapitolách Odůvodnění ÚP Neumětely) a průběhu jejího pořizování.

## 7/ VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

### 7/1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly 11 *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty*.

### 7/2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

Kapitola je součástí přílohy č. 18/3 Odůvodnění zpracované pořizovatelem.

## 8/ VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kapitola je součástí přílohy č. 18/3 Odůvodnění zpracované pořizovatelem.

## 9/ VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Územní plán Neumětely je vypracován na základě Zadání územního plánu Neumětely (dále též jen „Zadání ÚP“) zpracovaného pořizovatelem územního plánu (Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí). Zadání územního plánu Neumětely bylo schváleno Zastupitelstvem obce dne 12.12.2016 usnesením č. 14/2016.

Požadavky jsou vyhodnoceny ve vztahu k jednotlivým kapitolám Zadání ÚP Neumětely:

(citace ze Zadání ÚP je vyznačena šedě, kurzívou a redukována pouze na požadavky nevyhodnocené v předchozích kapitolách)

### A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Územní plán je v souladu s požadavky Zadání ÚP Neumětely. Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technické systémy v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na krajinný ráz území. Zastavitelné plochy nenarušují a plně respektují historickou urbanistickou kompozici sídla. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků, které není narušeno nevhodnými stavebními zásahy. V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu hodnot území.

#### A.1. Urbanistická koncepce

##### A.1.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky politiky územního rozvoje je uvedeno v kapitole 3/1 *Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje*.

##### A.1.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem je uvedeno v kapitole 3/2 *Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem*.

##### A.1.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

- Z ÚAP Středočeského kraje se řešeného území týkají tyto problémy krajské úrovně:
  - podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území.

V rámci tvorby ÚP byly prověřeny rezervy zastavěného území a potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch, podrobně viz kapitola 10/ *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

- Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají tyto urbanistické problémy v území:
  - Charakter území by mohl být narušen necitlivou novou výstavbou (špatné umístění, zástavba v krajině, nevhodné měřítko apod.). Územní plán vymezí v území jasnou urbanistickou strukturu a posoudí potřebný rozsah ploch k zastavění.

- V plochách omezených limity využití území bude posouzena potřeba upřesnění základních podmínek prostorového uspořádání území.
- Zastavitelné plochy nebudou umísťovány na území s archeologickými nálezy I. kategorie a v zaplavovaném území.

Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technické systémy v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na krajinný ráz území. Zastavitelné plochy nenarušují a plně respektují historickou urbanistickou kompozici sídla. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků, které není narušeno nevhodnými stavebními zásahy.

- Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá potřeba

- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody
- každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím pruhy zeleně,
- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,
- definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou PUPFL nebo plošně chráněných území,
- zabránit výstavbě nevhodných dominant,
- koordinovat využití území i prostorové řešení staveb na okrajích katastrů, zejména v případech, kdy dochází k propojení zastavěných území,
- doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství.

Koncepce rozvoje území obce je založena na pozici obce ve struktuře osídlení, se zohledněním stávajícího občanského vybavení v obci. Kapacita vodních zdrojů je v souvislosti s dlouhodobě sledovanou koncepcí řešena v souladu s PRVK SK. Podmínky plošného a prostorového uspořádání území zajišťují ochranu krajinného rázu, dotváření stávajícího charakteru území bez výrazných prostorových zásahů. Na okraji sídla jsou v dílčích úsecích vymezeny pásy zeleně. Územním plánem je doplněna síť veřejných prostranství, a to zejména ve volné krajině v návaznosti na sídelní strukturu.

**A.1.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

- Ze zprávy o uplatňování územního plánu obce vyplývá potřeba

- reagovat na změnu legislativy, na nové územně plánovací podklady, na platné ZÚR a na nové limity využití území (zejména koridor pro VVTL plynovod),

ÚP je zpracován v souladu s platnou legislativou a s požadavky aktuálního znění nadřazené územně plánovací dokumentace, podrobněji viz kapitoly 3/ Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a 5/ Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

- definovat hodnoty území a stanovit způsob jejich ochrany,

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území; podrobně jsou hodnoty popsány a zdůvodněny v kapitole 11/3 Odůvodnění základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.

- podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území, navrhnout způsoby využívání brownfields,

V rámci tvorby ÚP byly prověřeny rezervy zastavěného území a potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícímu potřebě na základě rozvojových předpokladů, demografického vývoje území a významu obce, podrobně viz kapitola 10/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

- posoudit možnosti zlepšení dopravních vazeb k vyšším centrům,
- řešit nevyhovující úseky silnic,
- vymezovat cyklostezky,

V ÚP jsou stabilizovány stávající dopravní systémy. V návaznosti na řešení přeložky silnice II/114 v ÚP Hostomice je vymezen koridor KD01.

- navrhnout takovou koncepci využití území, která by umožnila podporu cestovního ruchu,

Územní plán dále vytváří podmínky pro vedení pěších turistických a cyklistických tras navazujících na systémy stávajících cyklotras a turistických cest v sousedních obcích a regionech v souladu s podmínkami využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Turistika a cestovní ruch jsou podpořeny vymezením ploch veřejných prostranství, které zajišťují ochranu

stávajících turistických a cyklistických tras. Kromě toho jsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství zvyšující prostupnost krajiny a umožňující rozvoj turistických tras ve vazbě na sídlo Neumětely i na sousední obce.

- podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, k obnově vodního režimu,
- uplatňovat prostupnost krajiny, zohlednit migrační koridory,

Obecně jsou v nezastavěném území vymezeny plochy primárně určené k posílení ekologické stability území, přičemž ve většině z nich je umožněna realizace dalších opatření (liniové výsadby, zatravnovací pásy, protierozní průlehy apod.) zvyšujících přirozenou retenční schopnost území. Formou obecných požadavků je definována ochrana před povodněmi a protierozní a revitalizační opatření v krajině. Řešení ÚP nenarušuje migrační trasy ani biologickou prostupnost krajiny.

- stanovit urbanistická pravidla pro umístování ploch výroby a pravidla pro architektonické řešení průmyslových staveb, a to jak ve vztahu k zástavbě, tak i k blízkosti chráněných území a reliéfu krajiny,
- vytvořit pravidla pro zajištění výstavby občanské vybavenosti vč. služeb,
- zabránit výstavbě nevhodných dominant,

Stanovením podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití (včetně ploch výroby) je zajištěna ochrana krajinných horizontů a kulturně historických dominant. Stanovená maximální výška zástavby se odvíjí od stabilizované hladiny zástavby v sídle; na jeho okrajích a ve volné krajině se regulace maximální výšky zástavby (resp. solitérních staveb v případě výstavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona) odvíjí od ochrany krajinného rázu a dálkových pohledů.

- zajistit přirozený přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím např. výsadbou ochranné zeleně,
- doplnit veřejná prostranství vč. chodníků a cyklostezek propojujících jak jednotlivé části zastavěných území (vč. ploch výroby!), tak i zastavěné území s volnou krajinou,
- velikosti i účely zastavitelných ploch respektovat historickou strukturu obce,

Na okraji sídla jsou v dílčích úsecích vymezeny pásy zeleně. Územním plánem je doplněna síť veřejných prostranství, a to zejména ve volné krajině v návaznosti na sídelní strukturu.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v odůvodněném rozsahu pro adekvátní rozvoj obce, podrobněji viz kapitola 10/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v nezbytném rozsahu výhradně v přímé vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat nároky na veřejné rozpočty a chránit nezastavěné území, především nejkvalitnější zemědělskou a lesní půdu. Jejich umístění vychází zejména ze struktury stávající zástavby, přírodních, geomorfologických a dalších podmínek v území.

- definovat podmínky pro snadnější zpřístupnění výrobních areálů (i pro pěší),
- u výrobních ploch uvnitř zastavěného území preferovat změnu využití vhodnější pro sousedství s plochami bydlení;
- určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy), a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření,
- v dopravní koncepci počítat s budováním sítě cyklostezek a hipposteze a postupným nahrazováním cyklotras cyklostezkami

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení prostupnosti území, a to zejména ve vazbě ze sídla směrem do volné krajiny a do sousedních obcí. Veškeré vymezené plochy pro vedení pěších a cyklistických tras nebo stezek jsou zahrnuty do veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva. V trase stávající cyklotrasy procházející obcí jsou vymezeny plochy umožňující výstavbu cyklostezky.

- navrhnout řešení pro výrobní provozy, které jsou zdrojem zápachu,
- vzhledem k chybějícímu veřejnému vodovodu stanovit podmínky pro novou výstavbu,
- doplnit ÚSES, vyřešit pravidla pro fungování i v současnosti nefunkčních částí ÚSES, zejména biokoridorů procházejících zastavěnými územími a silně zemědělsky využívanou krajinou,
- navrhnout způsob zadržování vody v krajině i pro území s celoplošnými melioracemi urychlujícími odtok vody z krajiny (i v údolních nivách a na plochách ÚSES),
- posoudit potřebu protipovodňových opatření na vodních tocích, doplnit plochu pro protipovodňová opatření
- stanovit pravidla pro revitalizace vodních toků, která by nebyla v rozporu s požadavky protipovodňové ochrany,
- nenavrhnout zastavitelná území v plochách do 50 m od okraje PUPFL,

ÚP stanovuje podmínky plošného a prostorového uspořádání, v plochách výroby a skladování nejsou přípustné aktivity s negativními vlivy přesahujícími hranici areálu. Z hlediska zásobování vodou je zachován stávající individuální způsob s předpokladem budoucí výstavby vodovodní sítě s napojením na sousední město Hostomice pod Brdy. Pro napojení obce na vodovodní systém v součinnosti se sousedním městem Hostomice je vymezen koridor vodovodního přivaděče KT03.

ÚP vymezuje územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití dotčených ploch směřující k dotváření přírodního charakteru skladebných částí. ÚSES je v řešeném území převážně funkční. Pro účely zvyšování retenční schopnosti území jsou stanoveny obecné zásady, vymezena je plocha změny v krajině přímo určená pro zadržování vody v souvislosti s erozním smyvem na severním okraji sídla. Protipovodňová ochrana je řešena stanovením obecných zásad a vymezení koridoru pro umístění protipovodňových opatření KP01 na řece Chumavě.

*Z hlediska urbanistické koncepce lze předpokládat tyto požadavky dotčených orgánů:*

- civilní a požární ochrana

*Požadavky požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu budou posouzeny v zákonném rozsahu ve smyslu platných právních předpisů, Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.*

Problematika je řešena v kapitole 11/3.4 *Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky*.

- požadavky obrany a bezpečnosti státu

*Bude prověřeno řešení současného ÚPO.*

Dosavadní ÚPO Neumětely byl prověřen, koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot se v zásadě nemění. Rovněž vymezení zastavitelných ploch navazuje na dlouhodobě podporovaný rozvoj dle ÚPO, podrobněji viz kapitola 10/3 *Vyhodnocení využití zastavitelných ploch v předchozí ÚPD*.

- požadavky ochrany ZPF a PUPFL

*Navržením zastavitelných ploch (převzatých z ÚPO i nových) dojde k novému vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu. Součástí návrhu ÚP bude bilance záborů ZPF, jejíž součástí bude i porovnání se záborů současného územního plánu obce. Zábor v území převládajících kvalitnějších půd musí být řádně zdůvodněn.*

*Návrh bude projednán s příslušným orgánem ochrany ZPF.*

*Kapitola ochrany ZPF bude zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území. V maximální možné míře budou respektovány investice do půdy.*

Požadavky jsou splněny, podrobně viz kapitola 12/1 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond*.

*Zábor PUPFL se nepředpokládá, pokud bude navržen, bude zpracováno předepsané vyhodnocení.*

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory vyžadující zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- požadavky vodoprávního orgánu

*Prvky pro zachycování povrchových vod v území nebo prvky sloužící k lepšímu využití vod v území povolit ve všech plochách jako přípustné využití.*

Protipovodňová, protierozní a retenční opatření jsou umožněna ve všech plochách v rámci nezastavěného území, jejich realizace je podpořena stanovením obecných zásad, podrobně viz kapitola 11/15 *Odůvodnění protierozních a revitalizačních opatření v krajině*.

- požadavky ochrany veřejného zdraví

*Ve správním území obce se nachází ochranné pásmo hřbitova. Ochranné pásmo veřejného pohřebiště musí být respektováno.*

*Bude respektováno OP dráhy.*

Ochranná pásma jsou respektována a vymezena ve výkrese B.1 *Koordinační výkres*.

- Požadavky obce reagující na konkrétní požadavky občanů:

- *nepřebírat ze současného územního plánu obce plochu T13,*
- *posoudit možnost zařazení pozemků parc. č. 1289/67 a 1363/3 do zastavitelných ploch,*
- *stanovit podmínky pro regulaci chovu domácího zvířectva v plochách bydlení,*
- *navrhnout způsob regulace hustoty zástavby.*

Plocha T13 vymezená v ÚPO Neumětely nebyla převzata. Požadavky občanů a samosprávy jsou podrobně vyhodnoceny v kapitole 10/4 *Vyhodnocení podnětů k ÚP (podněty obce a soukromých vlastníků) a způsob jejich vypořádání*.

- Požadavky obce:

*Koncepce bude definována zejména s ohledem na potřeby obce a demografický vývoj území. Nový územní plán prověří skutečnou zastavěnost ploch navržených v ÚPO z roku 2005, reálnost zastavění zbylých ploch a navrhne optimální rozvoj všech*



funkčních struktur celého území obce (bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, případně dle potřeby plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní).

ÚP aktualizuje zastavěné území a nepřevzme z původního územního plánu plochy nevhodné k zástavbě z hlediska zásahu limitů využití území a plochy nevhodné k zástavbě z hlediska urbanistické koncepce, ochrany hodnot v území, ochrany nezastavěného území, koncepce ÚSES. Ostatní dříve vymezené plochy budou prověřeny s ohledem na jejich způsob využití, event. mohou být nově určeny k jinému využití. V souladu s koncepcí mohou být navrženy jiné zastavitelné plochy.

Rozvoj řešeného území bude situován převážně v prolukách a po prověření i v dosud nezastavěných lokalitách dle ÚPO. Další návrhové plochy mohou být vymezeny v návaznosti na zastavěné území a napojeny na stávající síť komunikací a inženýrských sítí.

Zastavitelné plochy pro bydlení budou v textové části dokumentace doplněny vymezením podmínek pro umístění veřejných prostranství pro místní komunikace, vedení inženýrských sítí a sídlotvornou - veřejnou zeleň.

Kvalifikovaný odhad demografického vývoje a rozvojových trendů je proveden v rámci analýz vývoje počtu obyvatel, počtu domů a bytů a kvality bydlení v obci a využit jako východisko pro stanovení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Uvedená vyhodnocení a další informace o reálném využití ploch navržených v ÚPO Neumětely jsou obsahem kapitoly 10/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Veškeré vhodné zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska střetu s limity využití území nebo hodnotami území a případně převzaty do nového ÚP. ÚP vytváří podmínky pro přednostní využití rezerv v zastavěném území s cílem minimalizovat stavební zásahy do volné krajiny (nezastavěného území). Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, dopravní a technické systémy v území tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu, lesních pozemků a s ohledem na krajinný ráz území.

Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy navržených ploch, vycházející z definovaných hodnot území, především podlažnost nebo max. výška zástavby, max. procento zastavění, min. procento zeleně. Může být dle místních podmínek stanovena struktura a charakter zástavby. Ve stabilizovaném území je žádoucí maximální zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti (urbanistickou strukturu je nutné definovat na základě doplňujících průzkumů a rozborů zhotovitele, kde bude základním podkladem pro bližší určení a rozlišení charakteristických znaků sledovaného území analýza topografie terénu a zástavby a z ní vycházející rozbor kompozičních vztahů a stavebních struktur, vč. identifikace lokálních dominant a prvků lokální identity a rozlišení hierarchie veřejných prostorů).

Podmínky pro novou zástavbu budou respektovat stávající charakter zástavby obce (do doby nabytí účinnosti nadřazeného právního předpisu bude platit pro potřeby tohoto územního plánu definice formulovaná projektantem).

Stanovením podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěna ochrana krajinných horizontů a kulturně historických dominant. Stanovená maximální výška zástavby se odvíjí od stabilizované hladiny zástavby v sídle; na jeho okrajích a ve volné krajině se regulace maximální výšky zástavby (resp. soliterních staveb v případě výstavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona) odvíjí od ochrany krajinného rázu a dálkových pohledů.

Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 - 19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění územního plánu. Navržené zastavěné a zastavitelné plochy budou přiřazeny ke kódům podle metodiky MINIS.

Pro urbanizované území se předpokládá vymezení těchto ploch:

Plochy zastavěné a zastavitelné (s použitím názvů a kódů podle metodiky MINIS):

- plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné - pro stávající plochy bydlení s možností využití současné zástavby rovněž pro občanské vybavení nebo služby nerušící obytné prostředí. Rozsah ploch pro bydlení zohlední předpokládaný demografický vývoj, návrhové plochy nepřesáhnou 20 % nad ověřené potřeby obce.
- plochy pro rekreaci – nové plochy nejsou požadovány.
- plochy pro občanské vybavení – bude prověřeno, zda je nutné jejich samostatné vymezení nebo jestli stačí přípustnost občanského vybavení v plochách smíšených obytných, event. bude stanovena podmíněnost hlavního využití jednotlivých zastavitelných ploch potřebnou stavbou občanské vybavenosti pro tuto plochu.
- plochy pro občanské vybavení - sport – bude prověřeno vhodné umístění pro jejich rozšíření,
- plochy pro veřejná prostranství - nová veřejná prostranství budou tvořit navržené místní komunikace. Samostatná nová veřejná prostranství pro shromažďování (návsí) nejsou požadována, ale bude prověřena jejich potřeba i v lokalitách menších než 2 ha plochy.
- plochy veřejné zeleně - bude prověřena potřeba vymezení nových ploch,
- plochy pro zemědělskou výrobu - bude prověřena potřeba zachování plochy ZV2 event. MV1 současného územního plánu obce.
- plochy výroby a skladů – bude prověřen rozsah zastavitelné plochy MV1 současného územního plánu obce a její poloha s ohledem na urbanistickou i krajinařskou koncepci a na skutečnou zastavěnost, a to zejména s přihlédnutím

*k sousedství lokality s vysokou ochranou přírodních hodnot; bude posouzeno, zda a jaké druhy výroby a typy staveb jsou v řešeném území vhodné.*

- *sídelní zeleně - v případě potřeby bude definován jako souhrn zeleně veřejné i soukromé.*

Podrobně jsou vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití popsány a odůvodněny v kapitole 11/19 *Odůvodnění podmínek a požadavků na plošné a prostorové uspořádání území.*

## **A.2. Koncepce veřejné infrastruktury**

### **A.2.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky politiky územního rozvoje je uvedeno v kapitole 3/1 *Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje.*

### **A.2.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem je uvedeno v kapitole 3/2 *Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

### **A.2.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

- *Dle ÚAP Středočeského kraje se v území uplatňují problémy k řešení:*
  - *záplavové území Chumavy - ohrožení území bude při řešení ÚP zhodnoceno a prověřen případný vliv na vymezování změn v území.*

V rozsahu záplavového území nejsou navrženy zastavitelné plochy. Pro zmírnění negativních dopadů povodní je vymezen koridor KP01 pro umístění protipovodňových opatření.

- *Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají tyto problémy k řešení*
  - *posoudit stávající komunikace zajišťující příjezd k novým zastavitelným plochám z hlediska kapacity budoucího dopravního provozu.*

Územním plánem byla vymezena stabilizovaná kostra veřejných prostranství, která zajišťují prostupnost území a dostupnost jednotlivých ploch. Šířkovou homogenizací silnic stejně jako úpravu napojení navazujících komunikací v řešeném území lze realizovat v rámci stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a ploch veřejných prostranství (PV). Stávající kapacity komunikací jsou vyhovující.

*a potřeba*

- *doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou,*
- *určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy) a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření.*
- *řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody;*
- *vyřešit problémy vzplývající z neexistence veřejného vodovodu.*
- *doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství a cyklostezky propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou; jako součást podmínek využití pro plochy veřejných prostranství vyřešit povinnost zajistit bezpečný pohyb chodců,*
- *řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody*

*Veškeré problémy musí být řešeny s ohledem na existující limity a hodnoty území.*

Stávající limity využití území a hodnoty v území jsou respektovány. ÚP doplňuje systém veřejných prostranství v rozsahu celého správního území obce, a to zejména ve vazbě sídla s volnou krajinou včetně návaznosti na území sousedních obcí. Z hlediska zásobování vodou je zachován stávající individuální způsob s předpokladem budoucí výstavby vodovodní sítě s napojením na sousední město Hostomice pod Brdy. Pro napojení obce na vodovodní systém v součinnosti se sousedním městem Hostomice je vymezen koridor vodovodního přivaděče KT03. Vyhodnocení dalších požadavků viz výše.

### **A.2.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

- *Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba*
  - *reagovat na změnu legislativy, na nové územně plánovací podklady, na platné ZÚR a na nové limity využití území,*
  - *definovat koncepci veřejné infrastruktury a v souladu s ní stanovit umístění a rozsah nových zastavitelných ploch.*



- určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy), a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření,
- vyřešit pěší propojení oddělených částí obce,
- budování sítě cyklostezek a hipposteze, postupné nahrazování cyklotras cyklostezkami.

Vyhodnocení požadavků viz výše.

- Požadavky obce:

Je požadováno zpracování ucelené soustavy veřejných prostranství s jasnou hierarchií. Do této soustavy budou začleněny jak plochy veřejných prostranství, tak plochy dopravy a veřejné zeleně. Podle uvážení mohou být zahrnuty i plochy rozdílného způsobu využití. Bude posouzeno, zda tato soustava bude prezentována na samostatném výkresu – schématu, nebo jako překryvná vrstva v hlavním výkresu, případně zda stačí pouze popis v textu.

Systém veřejných prostranství je tvořen zejména plochami veřejných prostranství a veřejné zeleně, dále též plochami dopravní infrastruktury - silniční. Územním plánem je tento systém dotvořen do celistvé sítě, která je v rámci zástavby převážně stabilizovaná; ve volné krajině je tato síť doplněna o nové cesty (resp. obnovu některých historických cest) s vazbou na sousední obce. Podél hlavní dopravní trasy procházející obcí (silnice III/11412) je navržena stezka pro pěší a cyklisty. Systém je zobrazen ve výkresu A.2 Hlavní výkres a popsán v textové části výroku v kapitole 4/2 *Veřejná prostranství*.

#### **dopravní infrastruktura**

Pro silnice mohou být vymezeny plochy pro odstranění bodových a liniových dopravních závad dle dispozic správců komunikací.

Systém místních komunikací obslužného charakteru bude řešen takto:

- budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava,
- bude prověřena potřeba úpravy šířkového uspořádání stávajících místních komunikací, případně změna z účelových komunikací na místní,
- bude prověřen návrh komunikace pro zajištění nezbytného přístupu (např. hasící techniky) k nemovitostem s dosavadním přístupem s nedostatečným šířkovým uspořádáním,
- místní komunikace budou v souladu s navrženým systémem dopravy a s ČSN 736110, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí,
- systém místních komunikací bude doplněn v případě potřeby o hlavní příjezdové komunikace k novým zastavitelným plochám, bude posouzena potřeba zařazení existujících vnitroareálových komunikací do sítě veřejných komunikací,
- výstavba podružné sítě místních komunikací v zastavitelných plochách může být také uvedena v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude řešeno územními studii nebo v územním řízení,
- bude stanoven minimální počet parkovacích míst ve vztahu k počtu bytů v plochách bydlení hromadného,
- u slepých komunikací nad 50 m délky a u komunikací, na které navazují polní nebo lesní cesty, bude prověřena možnost budování obratišť,
- bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny,
- bude navrženo podmíněčně přípustné využití pro ty části ploch dopravy, které prokazatelně ztratí svoji funkci (přeložky, přesnější vymezení, atp.)

Stávající systém pěších a cyklistických tras je v ÚP rozvíjen vymezením nových veřejných prostranství zejména ve volné krajině v návaznosti na sídlo a na území sousedních obcí. Zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací. V návaznosti na řešení přeložky silnice II/114 v ÚP Hostomice je vymezen koridor KD01; podmínky využití koridoru zanikají realizací stavby, pro niž je koridor vymezen.

Stávající dopravní situace je vyhovující zejména s ohledem na nízkou intenzitu dopravy v zastavěném území. Dopravní systém na území obce nevykazuje závady vyžadující konkrétní řešení v ÚP. Případné dopravní závady lokálního významu lze řešit v rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a ploch veřejných prostranství (PV).

#### **technická infrastruktura**

Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy. V případě odkanalizování bude posouzena potřeba vymezení plochy pro vlastní ČOV. Bude posouzena potřeba rozdílného řešení pro různá sídla obce. Bude navrženo pouze takový rozsah ploch, pro které bude možné zajistit dostatečnou kapacitu zdrojů (včetně požární vody). V případě konfliktu nadzemního vedení VN a rozvojových ploch bude navrženo řešení vyhovující požadavkům požární ochrany.

Rozvody technických sítí (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, síť elektronických komunikací) budou zobrazeny schematicky. V zastavitelných plochách budou uvedeny pouze v textové části. Přesné

umístění bude řešeno regulačními plány nebo územními studii, pokud budou požadovány, nebo v řízení o umístění stavby. V zastavěném území a zastavitelných plochách bude nepřipustné umísťovat nadzemní vedení technické infrastruktury vč. domovních přípojek a rozvodů i v případě změny legislativy.

Bude definována koncepce nakládání s odpady. Bude posouzena potřeba vyčlenění a definování ploch pro sběrná místa tříděného komunálního odpadu nebo přípustnosti těchto míst v rámci jiných ploch.

Koncepce zásobování vodou je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací území Středočeského kraje. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj systému zásobování vodou s napojením na sousední město Hostomice pod Brdy; pro tento účel je vymezen koridor KT03. Plocha stávající ČOV je stabilizována. Vedení sítí technické infrastruktury a další související zařízení jsou zobrazena ve výkrese B.1 Koordinační výkres. V rámci textové části výroku jsou stanoveny obecné požadavky na umístování technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **veřejná prostranství**

Současná veřejná prostranství zobrazitelná v měřítku výkresů budou vyznačena samostatně. Bude posouzena potřeba nových veřejných prostranství v zastavěném území a možnost jejich zřízení.

Nová veřejná prostranství budou doplněna v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění a s urbanistickou koncepcí v rámci vybraných návrhových ploch do 2 ha (zejména pro bydlení), a to jako souvislá síť zklidněných veřejných prostranství s komunikacemi min. šíře prostoru 8 m doplněná centrálními prostory pro pěší. Pro zastavitelné plochy, ve kterých bude požadován regulační plán nebo územní studie, bude konkrétní umístění součástí řešení.

Jako přípustné využití musí být definovány podmínky pro umístění staveb a zařízení občanské vybavenosti. Bude posouzena potřeba stanovení koeficientu KZ pro plochy veřejných prostranství.

Územním plánem byla vymezena stabilizovaná kostra veřejných prostranství, která zajišťují prostupnost území a dostupnost jednotlivých ploch. V sídle Neumětely je dále vymezena také veřejná zeleň (ZV). Vymezením ploch veřejných prostranství (PV, ZV) je v ÚP zajištěna ochrana minimálního rozsahu systému veřejných prostranství na území obce potřebného pro zajištění dostupnosti ploch a prostupnosti území sídla i volné krajiny. V rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití však existuje množství dalších veřejných prostranství, které je rovněž vhodné dále rozvíjet a zkvalitňovat.

Územním plánem je zachována a rozvíjena prostupnost krajiny včetně vzájemných vazeb mezi sídlem a volnou krajinou; pro tyto účely je systém cest doplněn návrhovými plochami veřejných prostranství v rozsahu obnovy a rozvoje polních cest; podél hlavní silnice jsou vymezeny plochy pro realizaci stezky pro pěší a cyklisty.

#### **občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Je nutné posoudit, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umístování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách bydlení. Bude posouzeno, zda je v těchto plochách nutná funkční etapizace.

Vymezením ploch smíšených obytných se zachováním vysoké míry flexibility využití (přípustné využití pro občanskou vybavenost, služby, rekreaci a cestovní ruch, drobné výrobní aktivity) je deklarována snaha umožnit širší využívání převážně obytného území v jádrové části sídla a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny a s tím související potřebnost rozvoje jednotlivých typů občanského vybavení. ÚP stanovuje pouze obecné požadavky na umístování občanského vybavení v rámci obytného území sídla. Samostatně jsou vymezeny dvě plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury (OV) s cílem stabilizovat klíčová zařízení veřejné vybavenosti (MŠ, ZŠ, nový obecní úřad a související zařízení).

### **A.3. Koncepce uspořádání krajiny**

#### **A.3.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky politiky územního rozvoje je uvedeno v kapitole 3/1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje.

#### **A.3.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem je uvedeno v kapitole 3/2 Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **A.3.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

- Z ÚAP Středočeského kraje se řešeného území týkají tyto problémy k řešení.
  - doplnit ÚSES,
  - podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, k obnově vodního režimu,
  - uplatňovat prostupnost krajiny,

Skladebné části ÚSES dle ZÚR SK jsou územním plánem respektovány, vymezen je regionální biokoridor RBK 1203 Libomyšl - Housina v koordinaci s ÚPD sousedních obcí. Vymezení lokálního ÚSES bylo prověřeno a v dílčích částech upraveno zejména ve vztahu k vymezení v ÚPD sousedních obcí.

Územním plánem jsou stanoveny obecné požadavky na ochranu, obnovu a revitalizaci vodních prvků v území, čímž jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení stavu a přírodního charakteru vodních toků.

Prostupnost krajiny je rozvíjena vymezením ploch pro obnovu a rozvoj polních cest sloužících mimo jiné pro pěší a cyklisty.

- Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá potřeba
  - nové liniové stavby řešit tak, aby byla zachována průchodnost krajiny pro zajištění migrace živočišných druhů,
  - každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím zelení s cílem přirozeného přechodu urbanizovaného území do volné krajiny,
  - řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,
  - definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou PUPFL nebo plošně chráněných území,
  - vzhledem k § 18 odst. 5 stavebního zákona řešit i umístění, uspořádání a architektonické ztvárnění staveb v nezastavěném území.
  - upřesnit pravidla pro zajištění funkčnosti ÚSES, pro revitalizaci nefunkčních částí biokoridorů, pro zajištění migrace živočišných druhů,

Liniové stavby se zásadním dopadem na fragmentaci krajiny nejsou navrženy. V ÚP jsou vymezeny koridory technické infrastruktury (nadzemní elektrické vedení, plynovod, vodovodní přivaděč), migrační prostupnost území je tedy zachována. Na okraji sídla jsou v dílčích úsecích vymezeny pásy zeleně. Územním plánem je doplněna síť veřejných prostranství, a to zejména ve volné krajině v návaznosti na sídelní strukturu.

Případné umístování staveb v nezastavěném území je omezeno stanovením podmínek prostorového uspořádání, resp. stanovením maximální výšky staveb a maximální velikostí zastavěné plochy objektu.

V rámci ÚSES jsou stanoveny obecné požadavky na zvyšování ekologické stability skladebných částí a jejich přírodního charakteru.

#### **A.3.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

- Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba
  - reagovat na změnu legislativy, na nové územně plánovací podklady, na platné ZÚR a na nové limity využití území,
  - stanovit cílové charakteristiky území, definovat krajinný ráz pro celé území (tzn. i pro urbanizovanou část!),
  - v souladu s cílovými charakteristikami území definovat koncepci uspořádání krajiny a z ní vycházející podmínky využívání území,
  - stanovit podmínky pro stavby v krajině,
  - vyřešit návaznost lokálního i regionálního ÚSES na ÚSES sousedních obcí,
  - stanovit podmínky pro stavby povolované podle §18 odst. 5 stavebního zákona.

ÚP je zpracován v souladu s platnou legislativou a s požadavky aktuálního znění nadřazené územně plánovací dokumentace, podrobněji viz kapitoly 3/ Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a 5/ Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Cílová charakteristika území je stanovena v rámci urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny formou obecných zásad, které jsou konkrétně promítnuty do způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání.

Vymezení ÚSES bylo prověřeno a v dílčích částech upraveno zejména v koordinaci s ÚPD sousedních obcí.

Případné umístování staveb v nezastavěném území je omezeno stanovením podmínek prostorového uspořádání, resp. stanovením maximální výšky staveb a maximální velikostí zastavěné plochy objektu, v souladu s cílovým charakterem území a ochranou krajinného rázu.

*Předpokládají se tyto požadavky dotčených orgánů:*

##### **ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)**

- Součástí návrhu územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, zpracované v souladu s právními předpisy,
- Součástí návrhu ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků, vč. porovnání se současným územním plánem obce. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

- Pro požadovaný rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby si sídla zachovala uzavřený půdorys, s upřednostněním ploch již odsouhlasených v předchozí ÚPD. Zábór ZPF bude zdůvodněn.

Řešením ÚP je chráněna kvalitní zemědělská půda. ÚP nenavrhuje extenzivní rozvoj sídla, vymezení zastavitelných ploch je odůvodněno v kapitole 10/ *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*. Územní plán zohledňuje kvalitní zemědělskou půdu především situováním zastavitelných ploch ve vazbě na stávající zástavbu doplňováním proluk a utvářením kompaktního tvaru sídla s ohledem na ochranu volné krajiny. V rámci řešení ÚP nejsou ponechány zbytkové zemědělské plochy bez možnosti efektivního obhospodařování., podrobněji viz kapitola 12/1 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond*.

#### **ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

- Zábór PUPFL se nepředpokládá. V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Bude uveden jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábór PUPFL bude zdůvodněn.
- ÚP bude respektovat PUPFL a plochy v pásmu 50 m podél hranic PUPFL. U ploch zasahujících do tohoto pásma bude tento limit uveden v odůvodnění ÚP.
- V odůvodněných případech mohou být navrženy plochy pro zalesnění.

Řešení ÚP nevyvolává předpokládané záборы PUPFL, rovněž nejsou vymezeny plochy pro zalesnění. Zásah do OP lesa je uveden u dotčených ploch v rámci jejich podrobného odůvodnění.

#### **ochrana vod**

- Bude respektována zranitelná oblast – celé řešené území.
- Prvky pro zachycování povrchových vod v území nebo prvky sloužící k lepšímu využití vod v území budou uvedeny jako přípustné využití pro všechny druhy ploch.
- Toky (i neregistrované nebo občasně) budou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků (vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu, 6 m od břehové hrany u drobných toků).

Ochrana vodních prvků v území a podpora revitalizačních, retenčních a protipovodňových opatření je zakotvena v koncepci uspořádání krajiny. V rámci podmínek využití ploch nezastavěného území jsou umožněna opatření zvyšující retenční schopnost území.

- Požadavky obce:

#### **Koncepce bude definována s použitím těchto požadavků:**

- Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.
- Zvláště chráněná přírodní území nebudou využívána jako plochy rekreace, nesmí být obkloповána zástavbou, musí být zachovány vazby přírodních společenstev na okolní krajinu a prostřednictvím systému sídelní zeleně i na zastavěném území.
- V krajině budou doplněny plochy pro lokální ÚSES (včetně příp. odnětí ze ZPF) s použitím platného ÚPO a územních plánů sousedních obcí, vč. zachování minimálních požadovaných prostorových parametrů (tj. lokální biocentrum min. 3 ha, lokální biokoridor šíře min. 15 m, resp. 20 m dle stanoveného cílového společenstva). V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav a návrh a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku). Budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES.
- ÚP stanoví podmíněně přípustné využití pro plochy lesní po rozhodnutí o odnětí nebo v pochybnostech a pro plochy vodní a vodohospodářské po rozhodnutí v pochybnostech: zařazení do jiného navrženého druhu ploch, s možností zřízení veřejných komunikací.
- Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u zemědělských a průmyslových areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytýčovány plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy vzrostlé a doprovodné zeleně.
- V plochách orné půdy mohou být navržena protierozní opatření (větrolamy), doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i obnova cest nebo nové účelové komunikace. Mohou být navrženy vodní plochy, revitalizace vodních toků nebo plochy pro zalesnění.
- Budou vyznačeny plochy pro obnovu, bude-li to nezbytné.
- Budou stanoveny podmínky pro umístování staveb v krajině podle § 18 odst. 5 stavebního zákona a posouzeny lokality, ve kterých budou tyto stavby vyloučeny.

- *Budou stanovena pravidla pro zajištění migrace živočišných druhů (zejména definováním nepřipustného využití území).*

Územním plánem je zachován charakter území, nejsou zakládána nová sídla, zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně ve vazbě na zastavěné území. Rekreační hromadná ani individuální není v území rozvíjena. Podpořeno je rekreační využívání krajiny formou doplnění cest ve volné krajině v návaznosti na sídlo a sousední obce.

ÚSES je vymezen na podkladě řešení v ÚPO Neumětely s dílčími úpravami zejména v rámci koordinace s ÚPD sousedních obcí a v souladu s platnými metodikami, podrobněji viz kapitola 11/13 *Odůvodnění územního systému ekologické stability*.

Krajina je doplněna o liniovou zeleň v návaznosti na stávající i navrhované cesty. V plochách nezastavěného území jsou obecně umožněny revitalizační, retenční, protierozní a protipovodňová opatření. Migrační propustnost krajiny není řešením ÚP narušena. Možnost umísťování staveb dle § 18 odst. 5 je v ÚP zpřesněna v rámci podmínek využití ploch.

#### A.4. Ochrana a rozvoj hodnot

##### A.4.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky politiky územního rozvoje je uvedeno v kapitole 3/1 *Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje*.

##### A.4.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem je uvedeno v kapitole 3/2 *Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem*.

##### A.4.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

- Z územně analytických podkladů vyplývá potřeba
  - *řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,*
  - *zabránit výstavbě nevhodných dominant,*

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území zajišťují ochranu krajinného rázu, dotváření stávajícího charakteru území bez výrazných prostorových zásahů. Stanovením podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití (včetně ploch výroby) je zajištěna ochrana krajinných horizontů a kulturně historických dominant. Stanovená maximální výška zástavby se odvíjí od stabilizované hladiny zástavby v sídle; na jeho okrajích a ve volné krajině se regulace maximální výšky zástavby (resp. solitérních staveb v případě výstavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona) odvíjí od ochrany krajinného rázu a dálkových pohledů.

- ÚAP ORP Hořovice požaduje ochranu pro

###### **hodnoty území:**

- *neregistrované a občasné vodní plochy a toky,*
- *dochovaný reliéf krajiny,*

ÚP umožňuje existenci a rozvoj vodních prvků v území zejména v rámci stanovení podmínek využití ploch a obecných zásad koncepce uspořádání krajiny. Krajinný reliéf není měněn, podrobněji viz vyhodnocení předchozího požadavku.

###### **a limity využití území:**

- *NATURA 2000 - evropsky významná lokalita CZ0210010 Housina,*
- *významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, údolní niva),*
- *prvky ÚSES,*
- *záplavové území Chumavy,*

ÚP respektuje limity využití území a vymezením ploch se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání zajišťuje ochranu a rozvoj výše uvedených jevů.

*V rámci průběžné aktualizace ÚAP byly nově popsány architektonicky a urbanisticky cenné stavby, které jsou uvedeny v následující kapitole vč. požadavku na návrh způsobu jejich ochrany. Zhotovitel územního plánu může podle vlastní úvahy navrhnout k ochraně další architektonicky cenné nebo historicky významné stavby.*

Vymezené architektonicky a urbanisticky cenné stavby jsou respektovány a chráněny jako kulturní hodnoty území.

##### A.4.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

- Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá, že současný územní plán obce se ochranou hodnot nezabývá.
- Požadavky obce:

Musí být respektovány veškeré hodnoty, které byly identifikovány v doplňujících průzkumech a rozborech. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

#### **kulturní hodnoty**

**Nemovité kulturní památky:** (výčet viz Zadání ÚP)

**Území s archeologickými nálezy:** (výčet viz Zadání ÚP)

**Válečné hroby:** (výčet viz Zadání ÚP)

Ostatní území je nutné považovat za území s archeologickými nálezy III. kategorie.

#### **urbanistické hodnoty k posouzení:**

- náves (dlouhá obdélná náves, jejíž krátkou stranu uzavírá kostel, pravidelně lineárně řazené usedlosti mající převážně trojstranné dvory, do návsi uzavřené bránou stojící mezi domem a hospodářským objektem, obvykle sýpkou, která bývá do návsi orientována většinou podélně)
- hmotově tradiční velký panský hospodářský dvůr (č.p. 125, 96, 57, 158, 134, 19, 124, 43, 131, 130 a stodoly bez č.p.)

Hodnoty tohoto urbanistického celku budou popsány s použitím podkladů státní památkové péče tak, aby podle nich bylo možné stanovit podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch.

#### **architektonické hodnoty k posouzení:**

- památkově hodnotné roubené objekty: č.p. 21, 82 a 26,
- památkově hodnotný objekt se secesní fasádou: č.p. 18,
- hmotově tradiční usedlost se sýpkou a stodolou č.p. 2,
- hmotově tradiční stodoly u č.p. 3, 5, 16, 17, 20 a 34,
- hmotově tradiční dům a stodola č.p. 8,
- hmotově tradiční chlévy za rodinným domem č.p. 13,
- hmotově tradiční usedlosti č.p. 24 a 31,
- hmotově tradiční domy č.p. 46 a 48,

Bude posouzena povinnost u uvedených staveb zachovat původní tvarosloví a další hodnotné prvky. Bude posouzeno, zda a u kterých staveb bude stanovena povinnost zpracovat architektonickou část projektů přestavby autorizovaným architektem.

Vybrané objekty a zejména návesní prostor jsou chráněny jako kulturní hodnoty území, stanoveny jsou obecné zásady ochrany a rozvoje těchto hodnot, podrobněji viz kapitola 11/3.2 Ochrana urbanistických, architektonických, archeologických a kulturních hodnot.

#### **přírodní hodnoty**

- krajinná památková zóna Osovsko za východní hranicí řešeného území,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy, údolní nivy),
- prvky regionálního i lokálního ÚSES,
- EVL Housina,
- geologie, geomorfologie, fyto geografie území, přirozená vegetace, typy krajiny, bioregiony a biochory,
- migrační prostupnost krajiny, minimální fragmentace krajiny liniovými stavbami.

Územní plán bude definovat charakter krajinného rázu, a to jak urbanizované, tak neurbanizované části řešeného území a vztahů mezi nimi. Studii vyhodnocení krajinného rázu na území středočeského kraje (I. Vorel 2008) je možné použít jen pro neurbanizovanou část území. Je požadováno určení výrazných typických prvků jak přírody, tak i zástavby, jejichž zachování bude závazné.

Uvedené jevy jsou chráněny jako přírodní hodnoty území, stanoveny jsou obecné zásady ochrany a rozvoje těchto hodnot, podrobněji viz kapitola 11/3.1 Ochrana přírodních hodnot.

## **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

### **B.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky politiky územního rozvoje je uvedeno v kapitole 3/1 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje.



**B.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem je uvedeno v kapitole 3/2 *Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem*.

**B.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

ÚAP Středočeského kraje ani ÚAP ORP Hořovice vlastní plochy ani koridory územních rezerv nevymezují.

**B.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

- Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají další požadavky.
- Požadavky obce:
  - u zastavitelných a výhledových ploch současného územního plánu obce, které nebudou převzaty do návrhu, bude prověřeno, zda je ponechat jako plochy územních rezerv a pro jaké využití;
  - bude posouzena potřeba koridorů pro trasy technické infrastruktury;
  - vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

Plochy územních rezerv byly prověřeny a nadále nejsou sledovány. Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPO byly převzaty vyjma ploch pro čistírný odpadních vod (ČOV byla v obci již realizována).

Vymezení koridorů technické infrastruktury vychází z požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, případně je řešeno v koordinaci se sousedním městem Hostomice.

**C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo****C.a. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky politiky územního rozvoje je uvedeno v kapitole 3/1 *Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje*.

**C.b. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem je uvedeno v kapitole 3/2 *Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem*.

**C.c. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

ÚAP Středočeského kraje ani ÚAP ORP Hořovice vlastní veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace nevymezují.

**C.d. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

- Požadavky obce:

Bude posouzena nutnost zařazení vybraných navržených staveb veřejné infrastruktury nebo navržených prvků ÚSES mezi veřejně prospěšné stavby nebo opatření. Bude posouzena potřeba obnovení zrušených částí původně souvislé sítě občasných vodotečí jako veřejně prospěšné opatření proti zátopě.

Seznamy VPS, VPO i asanací budou obsahovat čísla dotčených pozemků podle evidence nemovitostí.

**Veřejně prospěšné stavby**

Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených staveb (pokud budou navrženy) mezi veřejně prospěšné:

**a) kategorie vyvlastnění a předkupní právo:**

- nové místní komunikace, úpravy stávajících místních komunikací vč. obratišť,
- nové samostatné pěší komunikace, samostatné cyklostezky,
- koncová zařízení technické infrastruktury (vodojem, ČOV, nové trafostanice),
- příp. stavby protipovodňových opatření.

**b) kategorie pouze vyvlastnění:**

- páteřní vedení nových inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, trasy plynu STL, navržené trasy VN).

**c) kategorie pouze předkupní právo:**

- plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

U veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

Územním plánem jsou navrhované koridory technické infrastruktury pro zdvojení vedení ZVN a pro vedení VVTL plynovodu, pro vodovodní přívaděč a dále koridor pro přeložku silnice III/11411 vymezeny jako veřejně prospěšné stavby v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, podrobně viz kapitola 11/20 *Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*.

Plochy občanského vybavení a plochy veřejných prostranství jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva, podrobně viz kapitola 11/21 *Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo*.

#### **Veřejně prospěšná opatření**

Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených typů opatření (pokud budou navržena) mezi veřejně prospěšná opatření:

##### **a) kategorie pouze předkupní právo:**

- nová veřejná prostranství nestavebního charakteru, včetně ploch veřejné zeleně.

##### **b) kategorie pouze vyvlastnění:**

- vodní plochy a poldry (tj. zvyšování retenčních schopností krajiny)
- plochy pro územní systém ekologické stability k založení.

Součástí vymezení veřejných prostranství, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby (obec). Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou. U veřejně prospěšných opatření, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

Územním plánem jsou skladebné části ÚSES, koridor pro umístění protipovodňových opatření a plocha pro krajinná opatření zvyšující retenční schopnost území vymezeny jako veřejně prospěšná opatření v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, podrobně viz kapitola 11/20 *Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*.

#### **Asanace**

Nebyla zjištěna potřeba asanací ani sanací.

Plochy asanací nejsou v ÚP vymezeny

### **D. 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**

Nadřazená územně plánovací dokumentace ani územně plánovací podklady se těmito podrobnostmi nezabývají.

#### **Požadavky obce:**

Budou vybrány plochy, pro které bude před zahájením výstavby požadováno zpracování územní studie. Tyto studie budou řešit umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické, občanského vybavení i veřejných prostranství vč. případné prostorové nebo funkční etapizace), případně upřesňovat prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb a budou podmínkou pro rozhodování v území. Bude požadováno, aby územní studie byly před vložením do evidence předloženy k vyjádření zastupitelstvu. Bude posouzeno, zda před předložením zastupitelstvu musí být uzavřeny dohody o parcelaci.

Územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, pro její schválení pořizovatelem a pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. Bude posouzeno, zda bude možné územní studii nahradit dokumentací k územnímu řízení nebo dohodou o parcelaci, které by řešily na dotčeném území jako celku stejný rozsah problémů.

Stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.

ÚP vymezuje plochy s podmínkou zpracování územní studie zejména v územích, kde je nezbytné v podrobnějším měřítku prověřit budoucí uspořádání zástavby s ohledem na požadavek efektivního využívání veřejné infrastruktury (plochy US02, US03). V ÚP nejsou vymezeny plochy nebo koridory, v nichž je nezbytné podmínit rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

### **E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Nadřazená územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady se těmito podrobnostmi nezabývají. Obec ani dotčené orgány nepožadují variantní zpracování územního plánu.



Územní plán je zpracován jako invariantní. V průběhu zpracování ÚP Neumětely nebyla prokázána potřeba zpracování variantního řešení.

#### F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování dokumentace ÚP Neumětely odpovídá požadavkům Zadání ÚP. Uspořádání obsahů textových částí územního plánu odpovídá požadovanému rozsahu ve schváleném Zadání ÚP. Požadavek na uspořádání grafické části územního plánu a odůvodnění byl splněn. Splnění požadavků lze dokladovat na samotné dokumentaci.

#### G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a tedy ani zpracováno.

## 10/ VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

S ohledem na ochranu přírody a krajiny, jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel, zajišťuje územní plán účelné využívání zastavěného území a v souvislosti s předpokládaným vývojem počtu obyvatel a domů vytváří podmínky pro rozvoj sídla v zastavitelných plochách.

Součástí této kapitoly jsou tematická vyhodnocení dosavadního vývoje a rozvojových předpokladů území. Každé z dílčích vyhodnocení bylo mimo jiné využito také jako podklad pro komplexní řešení v ÚP Neumětely, zejména stanovení koncepce rozvoje území obce, usměrnění urbanistického vývoje sídel a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání území.

### 10/1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 30.4.2017 dle aktuálního stavu území (po společném jednání bylo prověřeno vymezení zastavěného území k datu 13.3.2020), v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), podrobněji viz kapitola 11/1 *Odůvodnění vymezení zastavěného území*.

Historická struktura sídla je plně využita s přihlédnutím k zachování vyšší míry charakteristické rozvolněnosti zástavby, větších zahrad a hospodářského zázemí. Volné proluky pro umístění nových rodinných domů se nacházejí v lokalitě nové obytné zástavby severně nad návsi (rezerva pro 16 RD) a v ulici Pod Kuchyňkou vedle bytových domů (rezerva pro 2 RD).

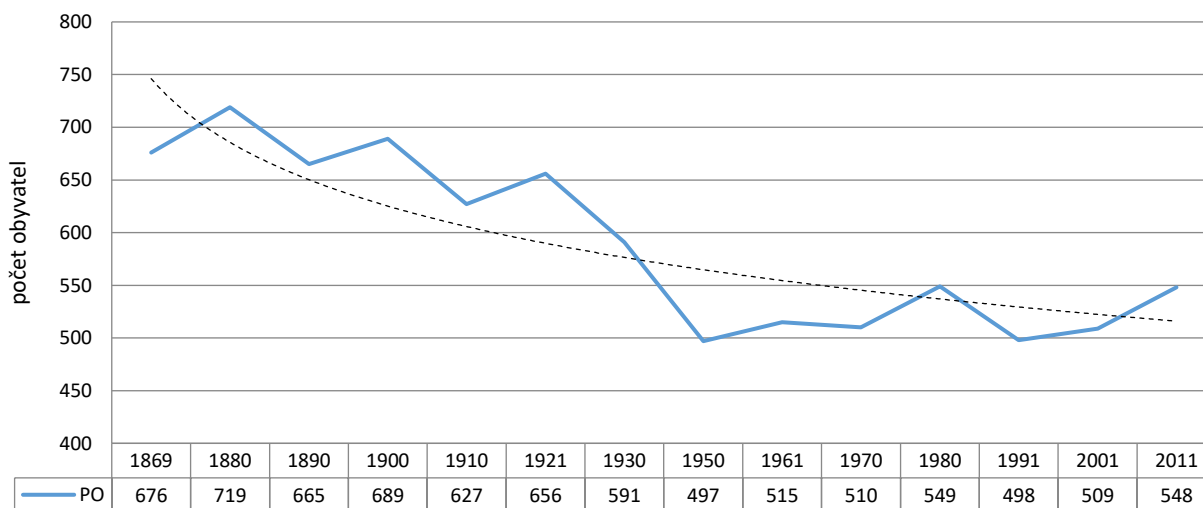
Za předpokladu rozvoje soudobé zástavby rodinných domů lze tedy v zastavěném území identifikovat rezervu pro 18 bytových jednotek (v 18 RD).

### 10/2 Demografický a sociodemografický vývoj území

#### Vývoj počtu obyvatel, pohyb a struktura populace obce

Základní údaje o dlouhodobém historickém vývoji počtu obyvatel v řešeném území od roku 1869 (počátek důvěryhodných údajů o populaci v obcích ČR) poskytuje níže uvedený graf s tabulkou dle dat z pravidelných cenzů.

Graf: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel v obci Neumětely v období 1869–2016 (stav k 1. 1. daného roku, dle ČSÚ):

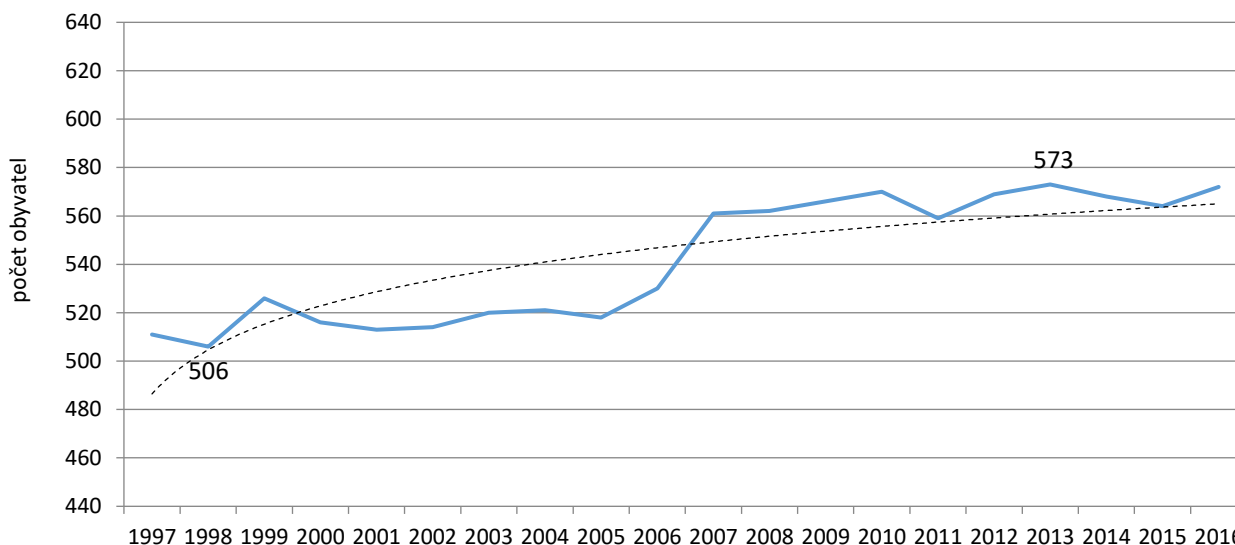


V historii nejvyššího doloženého počtu obyvatel (údaje před rokem 1869 nejsou známy) dosáhla obec v roce 1890, kdy zde bylo evidováno 719 obyvatel. Od počátku 20. století lze v území zaznamenat proměnlivý populační vývoj, vyznačující se pravidelným mezicenzovým střídáním poklesu a růstu počtu obyvatel. V celkovém pohledu však počet obyvatel klesal, směr dlouhodobého populačního vývoje obce zobrazuje v grafu spojnice trendu (černá přerušovaná čára). Nejvýraznější propad populační velikosti byl v obci zaznamenán mezi lety 1921 a 1950. V tomto období se obec populačně zmenšila o téměř 1/4. Tento významný demografický propad lze uvést do souvislosti s celospolečenskými změnami, které v území celého státu vyvolala II. světová válka.

V poválečném období se velikost obce poměrně stabilizovala, přičemž se hodnoty počtu obyvatel pohybovali mezi 500 a 550. Při posledním Sčítání lidu, domů a bytů, jež proběhlo v r. 2011, bylo v Neumětélích evidováno 548 obyvatel, což je druhá nejvyšší hodnota od r. 1930.

Podrobněji lze vývoj počtu obyvatel sledovat v období posledních 20 let, díky evidenci meziročních změn. Populační vývoj obce v období 1997–2016 (k 31. 12. 2016 daného roku) zobrazuje dále uvedený graf.

Graf: Vývoj počtu obyvatel v Neumětélích v období 1997–2016 (stav k 31. 12. daného roku, dle ČSÚ)



Od 70. let 20. století se obyvatel v obci vyvíjel v několika etapách. První je období růstu, které vyvrcholilo v roce 1982, kdy bylo v Neumětélích evidováno 595 obyvatel. Následuje regresivní období, přičemž mezi lety 1983 a 1996 počet obyvatel s menšími odchylkami kontinuálně klesal až hodnotu 469 obyvatel v roce 1996. Od tohoto roku lze v obci zaznamenat opět období, kdy populační velikost víceméně kontinuálně roste.

Směr demografického vývoje v období posledních dvaceti let schematicky znázorňuje spojnice trendu (černá přerušovaná čára) v grafu výše. Nejdynamičtější populační rozvoj v rámci uplynulého desetiletí zaznamenala obec mezi lety 2006 a 2007, kdy se počet obyvatel rozrostl z 530 na 560. K 31. 12. 2016 bylo v Neumětélích evidováno 572 obyvatel, což představuje 4. největší hodnotu za posledních 46 let a 2. nejvyšší v rámci uplynulých 20 let.

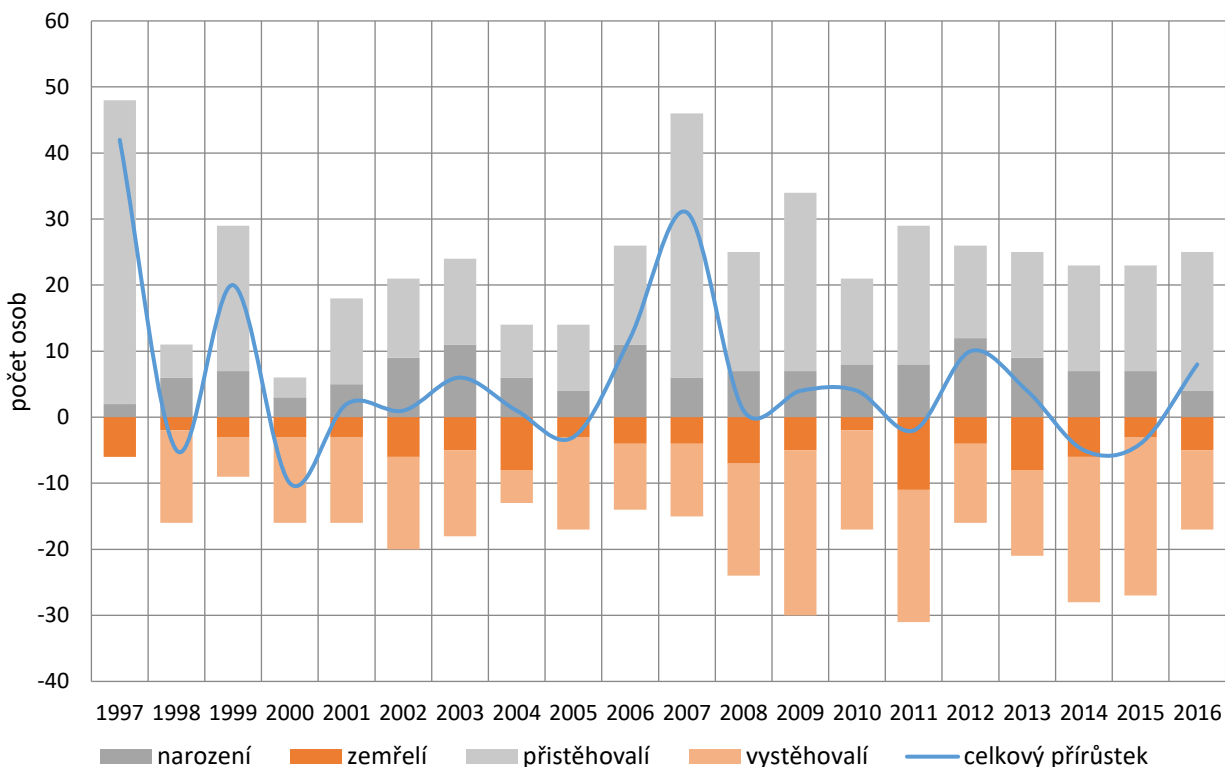
Celkový počet obyvatelstva významně ovlivňuje mimo přirozený pohyb (narození, zemřelí) též pohyb mechanický (stěhování) označovaný jako migrace. Konkrétní hodnoty přírůstků přirozeného a migračního v Neumětélích za posledních 20 let jsou uvedeny níže v tabulce. Přestože je dominantní složkou mechanický pohyb, salda přírůstků přirozeného a migračního se pohybují převážně shodně v řádech jednotek. Výjimku tvoří roky 1997, 1999 a 2007, kdy mechanický pohyb osob významně dominoval. Celkový přírůstek nabývá ve sledovaném období hodnot v rozmezí -10 až +42.

Tab.: Přirozený, migrační a celkový přírůstek v Neumětélích v období 1997–2016 (dle ČSÚ)

Rok	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Celkový počet obyvatel (k 31. 12.)
1997	2	-6	46	0	-4	46	42	511
1998	6	-2	5	-14	4	-9	-5	506
1999	7	-3	22	-6	4	16	20	526
2000	3	-3	3	-13	-	-10	-10	516
2001	5	-3	13	-13	2	-	2	513
2002	9	-6	12	-14	3	-2	1	514
2003	11	-5	13	-13	6	-	6	520
2004	6	-8	8	-5	-2	3	1	521

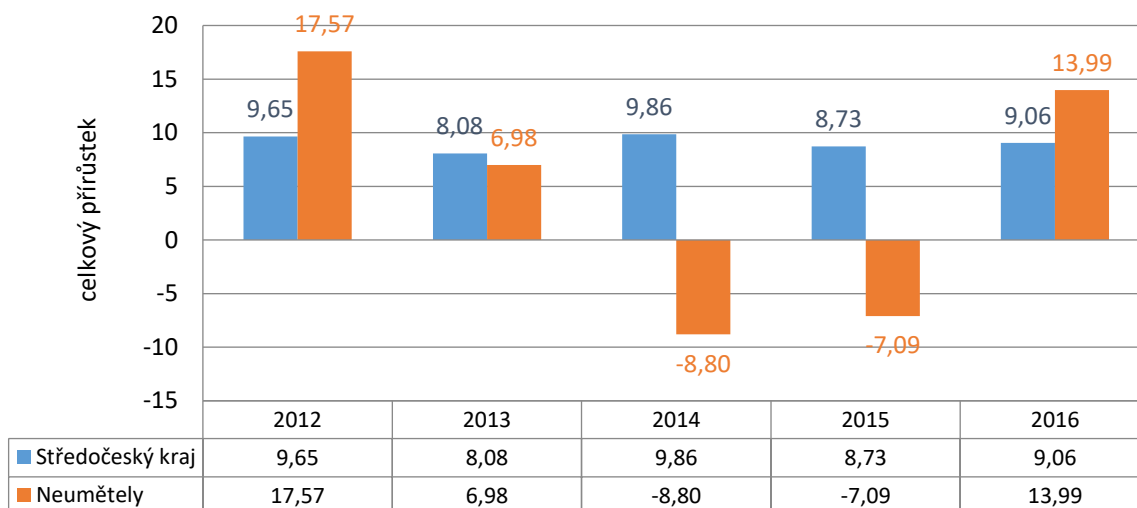
Rok	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Celkový počet obyvatel (k 31. 12.)
2005	4	-3	10	-14	1	-4	-3	518
2006	11	-4	15	-10	7	5	12	530
2007	6	-4	40	-11	2	29	31	561
2008	7	-7	18	-17	-	1	1	562
2009	7	-5	27	-25	2	2	4	566
2010	8	-2	13	-15	6	-2	4	570
2011	8	-11	21	-20	-3	1	-2	559
2012	12	-4	14	-12	8	2	10	569
2013	9	-8	16	-13	1	3	4	573
2014	7	-6	16	-22	1	-6	-5	568
2015	7	-3	16	-24	4	-8	-4	564
2016	4	-5	21	-12	-1	9	8	572

Graf: Přirozený, migrační a celkový přírůstek v Neuměteli v období 1997–2016 (dle ČSÚ)



Celkový přírůstek se ve srovnání s krajskými hodnotami vyvíjí nevyrovnaně. Srovnání vývoje celkového přírůstku přepočítaného na 1 000 obyvatel v obci a ve Středočeském kraji v období uplynulých pěti let poskytuje dále uvedený graf.

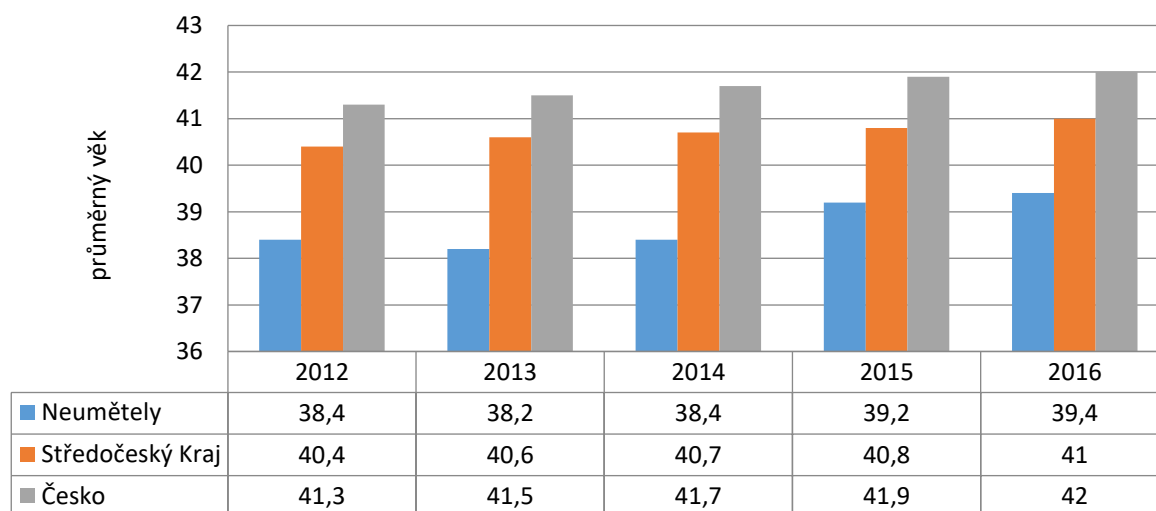
Graf: Vývoj celkového přírůstku na 1 000 obyvatel v Neumětélích a ve Středočeském kraji v období 2012–2016 (dle ČSÚ)



Celkový přírůstek na 1 000 obyvatel byl v průměru Středočeského kraje v uplynulých pěti letech stabilní a pohyboval v rozmezí hodnot 8,5 a 10. V řešeném území sledovaný ukazatel vykazuje výrazné odchylky, což pokazuje na nerovnoměrnost vývoje. Fakt nevyrovnanosti hodnot ukazatele pro obec s krajským průměrem lze do jisté míry přisoudit rostoucí odolnosti, jež je přímo úměrná velikosti sledované územní jednotky, průměr za kraj je tedy vůči extrémům odolnější nežli hodnoty sledovaného faktoru pro obec. Při pohledu na graf je zřejmé, že celkový přírůstek na 1 000 obyvatel v letech 2012 a 2016 výrazně převyšil krajský průměr, zatímco v ostatních letech byl nižší a v období 2014–2015 v Neumětélích dosáhl dokonce záporných hodnot. V celkovém pohledu však celkový přírůstek v obci vykazuje hodnoty, jež poukazují na dynamický vývoj obce, jelikož se nepohybují okolo nuly (přírůstek = úbytek).

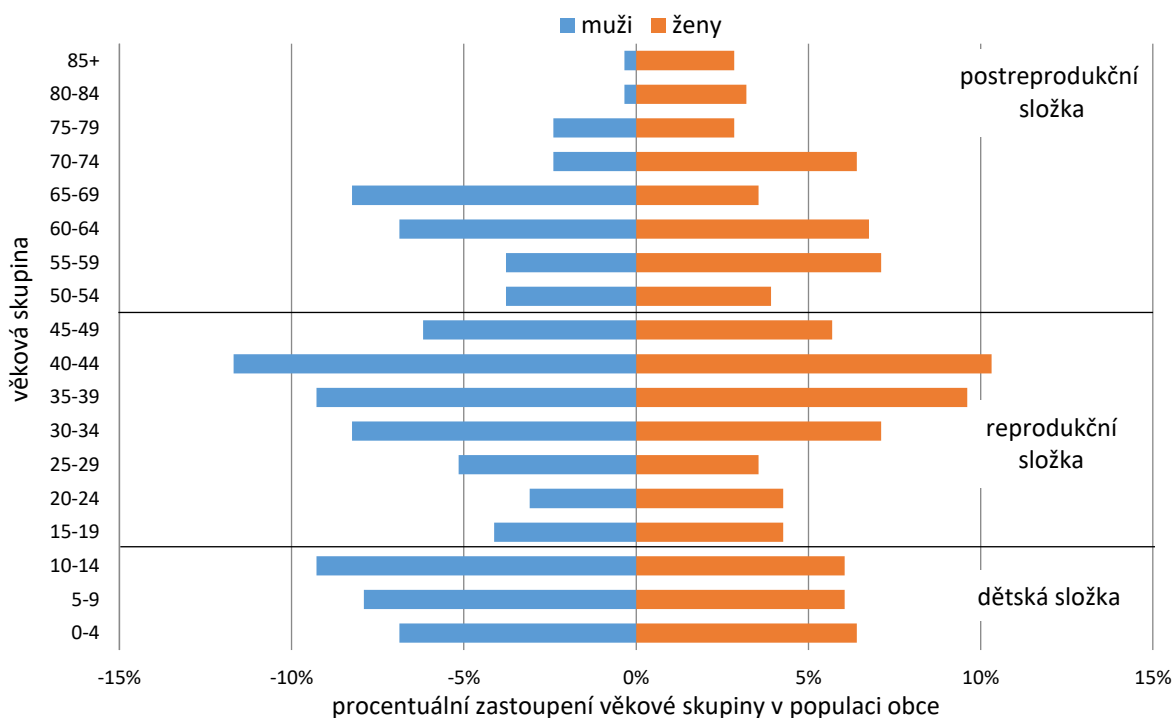
Průměrný věk obyvatel obce činí 39,4 let (k 31. 12. 2016). Tato hodnota je téměř o dva roky nižší než její průměr pro Středočeský kraj (41 let) a téměř o tři roky nižší než celostátní průměr (42 let). V rámci sledovaných územních jednotek průměrný věk v období posledních pěti let (viz graf dále) kontinuálně roste. V Neumětélích si však stále udržuje nižší hodnotu, což svědčí o příznivé věkové struktuře obyvatel obce.

Graf: Vývoj průměrného věku obyvatel v Neumětélích, ve Středočeském kraji a v Česku v období 2012–2016 (dle ČSÚ)



Nejpočetnější věkovou skupinou v Neumětélích byli v roce 2016 obyvatelé ve věku 40–44 let, kteří tvoří téměř 11 % celkové populace obce. Nejméně zastoupeni naopak byli lidé ve věku 85 let a více, kteří se na celkové populační velikosti obce podíleli pouze ze 2 %. V obci mírně převažuje počet mužů, kteří v r. 2016 tvořili cca 51 % celkového počtu obyvatel, přičemž jejich průměrný věk je nižší nežli u žen.

Dále uvedený graf znázorňuje tzv. věkovou pyramidu, představující grafické znázornění věkové struktury obyvatelstva obce. Na základě tohoto vyjádření lze určit typ věkové pyramidy, určující populační vývoj území v retrospektivním pohledu, přičemž zároveň znázorňují poměr mezi třemi základními složkami populace (děti do věku 14 let, reprodukční složka 15–49 let a postreprodukční složka 50 a více let). Základními možnými podobami věkových pyramid jsou progresivní, stacionární a regresivní typ.



Nejvíce zastoupenou složkou obyvatelstva Neumětely jsou obyvatelé v reprodukčním věku 15–49 let, kteří tvoří téměř 51 % populace. Při porovnání s republikovým trendem je v řešeném území významným jevem rostoucí podíl dětské složky, jenž může mít v budoucnu pozitivní vliv na strukturu obyvatelstva obce. Obecně se v zemích západní a severní Evropy, včetně Česka, nejčastěji vyskytuje regresivní typ pyramidy, charakteristický největším podílem obyvatel v postreprodukční složce (nebo na stejné úrovni s reprodukční složkou), v řešeném území však nejstarší skupina tvoří pouze 32 % populace, což přispívá k pozitivní věkové struktuře obce.

Informace o věkové skladbě obyvatelstva Neumětely poskytuje rovněž tzv. index stárí, který představuje poměr zastoupení věkové skupiny 65+ vůči skupině 0-14. V řešeném území v posledním desetiletí převažuje podíl obyvatelstva v předproduktivním věku vůči skupině 65+, přičemž index stárí se drží v posledních pěti letech na víceméně konstantních hodnotách.

Z hlediska věkové struktury obyvatelstva a populačního vývoje lze konstatovat poměrně příznivou demografickou charakteristiku území pro budoucí stabilizaci a populační rozvoj obce. Protože vývoj počtu obyvatel zásadním způsobem ovlivňuje migrace, je nutné poukázat odchylky ve vývoji přírůstku stěhováním. Nabídka pozemků pro bydlení může mít rozhodující vliv na příchod nových obyvatel a setrvání stávajících (zejména mladých) obyvatel obce.

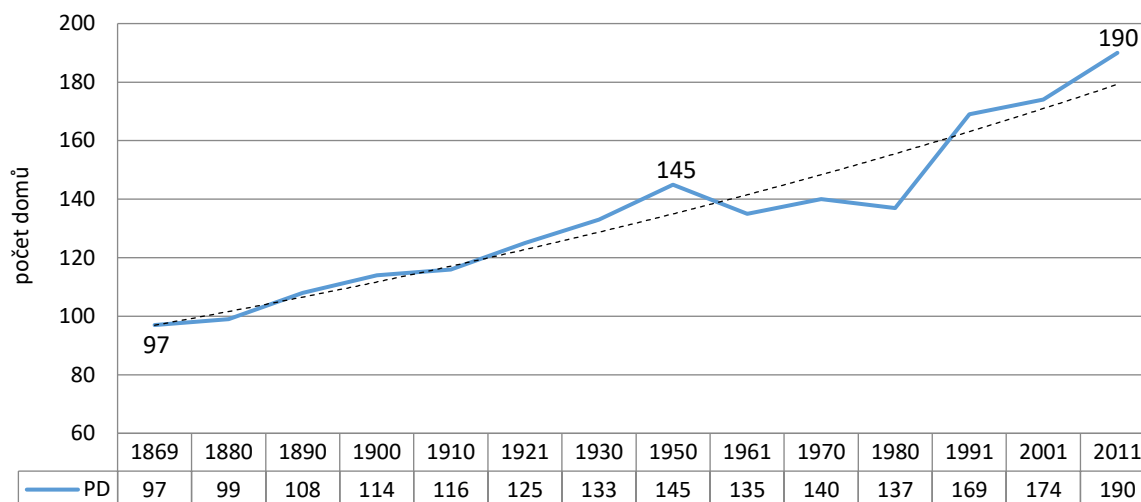
***V případě vytvoření nabídky nových (vlastnicky dostupných) ploch bydlení lze předpokládat budoucí trend zvýšení počtu obyvatel na hodnotu okolo 600 během návrhového období ÚP (do roku 2030).***

V ÚP je proto nutné vymezit zastavitelné plochy pro 12 RD (při cílové obydlenosti 2,5 obyv./byt – viz níže).

#### Vývoj počtu domů a bytů

Vývoj počtu domů v Neuměteli z dlouhodobého hlediska víceméně konstantně roste. Výjimku tvoří období let 1950–1980, kdy došlo ke stagnaci a mírnému úbytku počtu obyvatel. V celkovém pohledu se ve sledovaném období rozrostl počet domů v Neuměteli z 97 na 190, tedy téměř dvojnásobně. Konkrétní údaje poskytuje dále uvedený graf s tabulkou.

Graf: Dlouhodobý vývoj počtu domů v Neuměteli v období 1869–2011 (stav k 1. 1. daného roku, dle ČSÚ)



K nárůstu počtu domů na území Neuměteli docházelo i přes demografický pokles či stagnaci. Tento fakt lze přisuzovat zejména trendům snižování míry nechtěného soužití a snižování počtu lidí v jedné domácnosti, či zvyšující se oblibě rodinné rekreace na venkově. S ohledem na stávající trendy bydlení lze do budoucna očekávat rostoucí požadavky na výstavbu objektů k bydlení.

Strukturu a hrubý rozsah sídla lze považovat za stabilizované již od první poloviny 18. století, jak ukazuje porovnání výřezu Císařských otisků mapy stabilního katastru z r. 1840 s aktuální ortofotomapou území (viz obr. níže). V historickém vývoji docházelo ke kontinuálnímu zahušťování zástavby a zvyšování počtu domů až do roku 1980, kdy bylo dosaženo maximálního počtu domů (145) v období 1869–1950. Počet domů následně do r. 1980 stagnoval, resp. se mírně snížil na hodnotu 137 domů.

Obr.: Výřez mapy stabilního katastru (1840, ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)



V posledních čtyřech dekadách však opět docházelo ke kontinuálnímu růstu počtu domů v obci. V porevolučním období dochází k populačnímu růstu obce a k s tím spojené k obnově domovního fondu, počet domů proto dále narůstá, přičemž v r. 2011 bylo v obci evidováno 190 domů.



Obr.: Ortofotosnímek Neumětely z r. 2011 (2011, ČÚZK, cuzk.cz)



Domovní fond obce tvoří z 95 % rodinné domy (180), z nichž přes 78 % je obvykle obydleno. V Neumětelích se dále nachází 9 bytových domů a 1 ostatní budova, z nichž všechny jsou obydlené. Podrobné údaje o domovním a bytovém fondu v Neumětelích poskytuje následující tabulka dle dat z posledního SLDB v r. 2011. K rekreaci je v řešeném území užíváno celkem 34 domů s 35 byty, což představuje téměř 18 % domovního fondu.

Tab. Domovní a bytový fond v obci Neumětely (k 26. 3. 2011 dle SLDB 2011, ČSÚ)

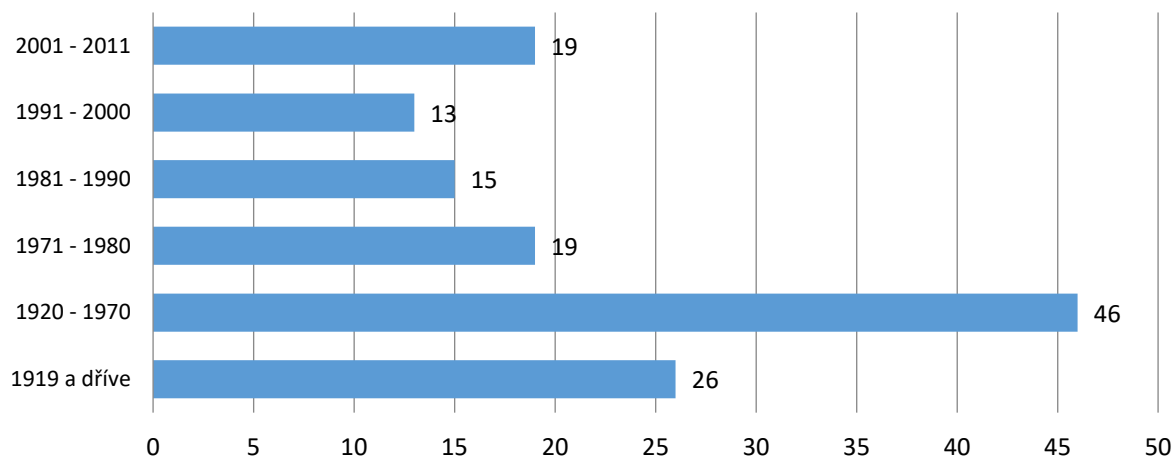
	domy celkem	z toho		byty celkem	z toho	
		rodinné domy	bytové domy		v rodinných domech	v bytových domech
<b>domovní a bytový fond</b>	190	180	9	260	207	52
z toho obydlené (obvykle)	151	142	9	220	.	.
z toho neobydlené (obvykle)	39	39	-	40	39	1
• využívané k rekreaci	34	34	-	35	34	1
• přestavba domu	1	1	-	1	1	-
• nezpůsobilé k bydlení	1	1	-	1	1	-

Z dále uvedené tabulky, která uvádí údaje o počtu osob v jedné bytové jednotce, je zřejmé, že 22 % bytů v Neumětelích je obýváno pouze jednou osobou a 18 % bytů obývají dvě osoby. Naopak je v obci pouze 9 % domácností s více než pěti osobami.

Tab.: Počet osob v bytech v Neumětelích v r. 2011 (SLDB)

bytů celkem	počet osob v bytě						
	1	2	3	4	5	6–30	6–70
260	58	49	39	40	17	.	7

Údaje o stáří domovního fondu v Neumětelích poskytuje dále uvedený graf dle dat SLDB 2011.



Dle stáří převažují v řešeném území domy z období výstavby 1920–1970. Toto období je ve srovnání s ostatními výrazně delší, což do jisté míry odůvodňuje nejvyšší počet realizovaných staveb. Za období 50 let (1920–1970) se však vystavělo pouze 46 budov, v průměru tedy 4,6 za rok, což je výrazně méně nežli v ostatních sledovaných desetiletích. Z grafu je zřejmý regresivní vývoj od roku 1971 do r. 2000, kdy lze mezi sledovanými obdobími sledovat rovnoměrný ústup výstavby. V posledním sledovaném období (2001–2011) však bylo v obci realizováno opět více staveb – shodně s obdobím 1971–1980, kdy byla v obci vystavěna většina bytových domů (7).

Tempo výstavby v obci v uplynulých deseti letech, tedy mezi lety 2007–2016 zobrazuje dále uvedená tabulka. V posledních deseti letech došlo k výstavbě 11 rodinných domů, z nichž nejvíce bylo realizováno v roce 2009.

Tab. Vývoj počtu dokončených bytů v Neumětelích mezi lety 2007 a 2016 (dle ČSÚ)

rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
počet dokončených bytů	1	-	6	-	1	-	-	-	1	2

Při stanovení vývoje počtu bytů je nezbytné počítat s tzv. odpadem bytů, který v dotčeném území představuje zejména slučování bytů a změna využití bytů. Sloučení bytů lze předpokládat v rodinných domech s počtem bytů vyšším než 1, případně také v 9 bytových domech, za účelem zvýšení kvality bydlení z třígeneračního na dvougenerační a zvětšení celkové obytné plochy. Změna využití bytů může v řešeném území spočívat v konverzi obytných rodinných domů na rekreační objekty, případně jejich využití pro podnikání.

Dle dostupných analýz a podkladů lze obecně očekávat v následujících letech obvyklý odpad bytového fondu cca 0,2 % (1 byt) z výchozího počtu bytů (220) ročně. V rámci ÚP je nutné nahradit v zastavitelných plochách předpokládaný odpad (do roku 2030) 13 bytů.

#### Kvalita bydlení

V souvislosti s vyhodnocením potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz kapitola 10/5) je nutné analyzovat také kvalitu bydlení a případnou potřebnost jejího zvyšování. Kvalita bytového fondu má vliv na atraktivitu sídel pro bydlení, s čímž souvisí možný příchod nových obyvatel do území, a zejména setrvání stávajících obyvatel v obci (zamezení jejich odchodu za lepšími podmínkami do větších měst).

Dle údajů SLDB 2011 se v obci nacházelo celkem 220 obydlených bytů, v nichž žilo celkem 548 osob – průměrná obydlenost bytů v r. 2011 tedy činila 2,49, tedy obdobně jako celorepublikový průměr (2,47 v r. 2011 dle EUROSTAT). Kvalita bydlení z hlediska obydlenosti tedy téměř odpovídala republikovému průměru.

Řešení ÚP by mělo reagovat na dlouhodobý trend snižování obydlenosti bytů a s tím související zvětšování obytné plochy bytu na osobu. Obydlenost bytů se setrvale snižuje zejména působením demografických trendů od přelomu 20. a 21. Průměrná obydlenost bytů v ČR se mezi lety 1991-2001 snížila o 0,8, poté mezi lety 2001-2011 o hodnotu 0,7; trend snižování obydlenosti navíc s přiblížením hodnot k průměru západní Evropy postupně zpomaluje, proto lze předpokládat, že v následujících 10-15 letech nedojde k překročení hranice 2,40 v celorepublikovém průměru.

Pro zvýšení kvality bydlení v návrhovém období do roku 2030 je uvažováno s cílovou obydleností 2,45 obyv./byt s cílem dosažení současného krajského průměru, resp. republikovému průměru. Pro kompenzaci rozdílu stávající (2,49) a cílové (2,45) obydlenosti existujících 200 obydlených bytů je proto nutné vytvořit podmínky pro výstavbu 4 nových bytů na území obce.

### 10/3 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch v předchozí ÚPD

V rámci správního území obce Neumětely byla dosud zpracována tato územně plánovací dokumentace:

**Územní plán obce Neumětely**

zpracovatel: KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o.

datum vydání: 18.4.2005

V ÚPO Neumětely byly vymezeny zastavitelné plochy; jejich evidence a vyhodnocení ve vztahu k novému ÚP je uvedeno v následující tabulce:

ozn. plochy	způsob využití	rozloha (ha)	využití plochy	vyhodnocení
BV1	bydlení individuální	2,89	65 %	stabilizovaná plocha bydlení venkovského (BV)
BV2	bydlení individuální	0,45	60 %	stabilizovaná plocha bydlení venkovského (BV)
BV3	bydlení individuální	0,85	0 %	plocha převzata do ÚP jako zastavitelná plocha Z07
BV4	bydlení individuální	0,40	0 %	plocha původně převzata do ÚP jako zastavitelná plocha Z05, na základě projednání byla plocha zredukována o cca polovinu oproti původnímu řešení ÚPO
MV1	malovýroba a podnikání	9,41	0 %	plocha původně převzata do ÚP jako zastavitelná plocha Z01 pro převažující zemědělskou výrobu, na základě projednání byla plocha vyřazena
TI1	plochy návrhové čistírny odpadních vod	0,013	0 %	plochy nepřevzaty - ČOV byla realizována v odlišné poloze
TI2		0,017	0 %	
TI3		0,012	0 %	
TI4		0,011	0 %	
TI5		0,016	0 %	
ZV1	zemědělská výroba	0,22	0 %	plocha převzata do ÚP jako zastavitelná plocha Z06
ZV2	zemědělská výroba	1,67	0 %	plocha původně převzata do ÚP jako zastavitelná plocha Z02, na základě projednání byla plocha vyřazena
KM1	nové místní obslužné komunikace	0,90	100 %	stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PV)
KM2		0,11	100 %	stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PV)
KP1	nové pěší propojení	0,037	100 %	původně převzata jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PV), na základě projednání zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské (SV) a doplněna šipka znázornění pěší cesty s vyloučením motorové dopravy

Plochy bydlení byly v návrhovém období ÚPO využity z cca 60 %, výstavba nadále probíhá zejména v ploše BV1<sup>o</sup>, která je však s ohledem na již realizovanou zástavbu vymezena jako stabilizovaná (s dosud nevyužitými prolukami).

Plochy výroby dosud nebyly využity; v rámci ÚP je převzata pouze plocha ZV1, neboť další rozvoj zemědělského areálu na Housíně byl na základě projednání vyloučen.

Plochy navržené pro umístění technické infrastruktury v oblasti čištění odpadních vod nebyly využity - obecní ČOV byla realizována v jiné lokalitě (v rámci stávajícího zemědělského areálu v obci); další sledování těchto ploch v ÚP je tedy bezpředmětné.

Navržené komunikace byly realizovány v souvislosti s výstavbou v plochách BV1 a BV2.

## 10/4 Vyhodnocení podnětů k ÚP (podněty obce a soukromých vlastníků) a způsob jejich vyřazení

V rámci procesu zpracování návrhu ÚP Neumětely pro společné jednání byly předány žádosti soukromých vlastníků a obce o změnu využití území, a to v průběhu 2. poloviny roku 2017. Evidence těchto žádostí, způsob zohlednění a zdůvodnění jsou obsahem následující tabulky:

žadatel	dotčené parcely	požadovaný způsob využití	zohlednění v ÚP Neumětely
Lukáš Moravec	340/11, 340/25, 340/76 a části pozemků 340/10 a 340/67	bydlení smíšeného venkovského typu	vymezena je plocha přestavby P01 pro bydlení (BV) <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016</i>
	-	zrušení plochy TI3, zakreslení stávající ČOV	vymezena je stabilizovaná plocha TI v rozsahu realizované ČOV, plochy TI1 - TI5 nejsou nadále v ÚP sledovány <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016</i>

žadatel	dotčené parcely	požadovaný způsob využití	zohlednění v ÚP Neumětely
Hana Skoupilová, Dana Vrátilová	1289/67	bydlení smíšeného venkovského typu	vymezena je zastavitelná plocha Z11 pro bydlení (BV) na základě projednání je v ploše stanovena podmínka územní studie US02 <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016 za podmínky, že vlastníci prokáží územní studii dopravní zpřístupnění a požadované zasíťování</i>
Marta Párová, Ladislav Pára, Marta Párová ml.	1363/3	bydlení smíšeného venkovského typu	vymezena je stabilizovaná plocha smíšená obytná (SV) a navazující zastavitelná plocha Z11 pro bydlení (BV) <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016 za podmínky, že vlastníci prokáží územní studii dopravní zpřístupnění a požadované zasíťování</i>
Jaroslav Vištejn	-	zrušení komunikace B102	výhledový rozvoj obce v plochách B101 a B102 není nadále sledován, vymezena je stabilizovaná plocha zemědělská (NZ) <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016</i>
	1381/24	úprava komunikace a vyloučení zásahu do pozemku při využití přilehlé cesty	vymezena je plocha Z09 pro rozšíření komunikace <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016, s vlastníkem bude dohodnuto odkoupení nebo směna za jiný pozemek</i>
Ladislav Kuniak, starosta obce	-	regulace hygienické zátěže v plochách bydlení	regulativy ploch smíšených obytných a ploch bydlení byly upraveny v souladu s ochranou kvalitního obytného prostředí, doplněny byly pojmy kvalita a pohoda bydlení s vysvětlením a upřesněním pro jejich snazší aplikaci <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016</i>
samospráva obce	-	nesouhlas s určením procenta zastavění pro výstavbu RD	koeficient zastavění není stanoven <i>Pozn.: schváleno zastupitelstvem obce dne 21.6.2016</i>
Antonín Kusý	340/63, 340/77	zemědělská výroba	vymezena je stabilizovaná plocha zemědělské výroby (VZ)
	340/63, 340/77	zajištění přístupu po veřejné komunikaci	pozemky jsou přístupné v rámci vnitroareálových komunikací v ploše zemědělské výroby (VZ); existence komunikací je v daných plochách umožněna, v ÚP není řešen dopravní přístup k jednotlivým pozemkům v areálu
Karel Kačírek	201/10	zástavba	původně vymezena zastavitelná plocha Z05 pro bydlení (BV), na základě projednání byla plocha vyřazena

Na základě veřejného setkání s občany dne 12.6.2017 byly dále zohledněny následující požadavky:

- vymezení ploch výroby a skladování - zemědělské (VZ) v rozsahu existujících provozů v rámci areálu na jihovýchodním okraji obce
- vymezení ploch výroby a skladování - lehký průmysl (VL) v rozsahu existujících provozů v rámci zástavby sídla (pozn. na základě výsledků společného jednání byla část ploch VL v rámci zemědělského areálu na jihovýchodním okraji sídla vymezena jako plochy VZ)
- korekce podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

## 10/5 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Předpoklad budoucího rozvoje obce - vývoje počtu obyvatel v řešeném území a rozvoje bytového fondu vychází z historického vývoje, výše popsaných dlouhodobých trendů vývoje počtu obyvatel, domů a bytů, dále z požadavků nadřazených dokumentací a podkladů, a také z principů udržitelného rozvoje území.

Dle nadřazené krajské dokumentace (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje) není obec Neumětely zařazena do rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, ani do specifické oblasti, a pro řešené území nejsou stanoveny zvláštní podmínky rozvoje.

Dle Zadání ÚP Neumětely je nutné v souvislosti s rozvojem a vymezením zastavitelných ploch pro bydlení naplnit tyto požadavky:

- *Koncepce bude definována zejména s ohledem na potřeby obce a demografický vývoj území. Nový územní plán prověří skutečnou zastavěnost ploch navržených v ÚPO z roku 2005, reálnost zastavění zbylých ploch a navrhne optimální rozvoj*

všech funkčních struktur celého území obce (bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, případně dle potřeby plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní).

- Rozsah ploch pro bydlení zohlední předpokládaný demografický vývoj, návrhové plochy nepřesáhnou 20 % nad ověřené potřeby obce.

Z rozboru udržitelného rozvoje území (ÚAP SO ORP Hořovice) pro obec Neumětely je hodnocen sociální pilíř jako špatný, zatímco hospodářský a environmentální jako dobré. Posílením obytné složky obce v návaznosti na její sídelní centrum lze v územním plánu vytvořit podmínky pro zlepšení stability sociálního pilíře, zvýšení počtu obyvatel a s tím související zlepšení služeb a vybavenosti v obci.

Obecnými požadavky na rozvoj sídel z pohledu demografického a sociálního jsou zlepšování kvality bydlení (snižování míry nechtěného soužití, snižování počtu lidí v jedné domácnosti, trend zvětšování obytné plochy apod.), vytvoření minimální nabídky pro novou obytnou výstavbu a vytvoření podmínek pro stabilizaci počtu obyvatel v sídlech (umožnění výstavby pro další generace a pro potenciální nově přichozí obyvatelé). Z pohledu urbanistického je pak nezbytné zajistit stabilizaci a kontinuální vývoj sídelní a urbanistické struktury.

Potřebnost vymezení zastavitelných ploch byla identifikována ve výše uvedených podkapitolách a je shrnuta v následující tabulce:

hledisko	vyhodnocení potřeby nových bytů	poznámka
rezerva v zastavěném území	-16	viz kapitola 10/1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území
nárůst počtu obyvatel	+12	viz kapitola 10/2 Vývoj počtu obyvatel, domů a bytů – Vývoj počtu obyvatel
odpad bytů	+13	viz kapitola 10/2 Vývoj počtu obyvatel, domů a bytů – Vývoj počtu domů a bytů
zvýšení kvality bydlení	+4	viz kapitola 10/2 Vývoj počtu obyvatel, domů a bytů – Analýza kvality bydlení
<b>analyzovaná potřeba nových bytů</b>	<b>15</b>	-
50% rezerva	8	rezerva je stanovena v souvislosti s možnou vlastnickou nedostupností pozemků, např. vlivem nezájmu vlastníků využít případně nabídnout pozemky pro obytnou výstavbu, vlivem dědických nebo jiných řízení při majetkoprávních změnách; v souladu s metodickým nástrojem URBANKA je stanovena rezerva na nižší hranici 50%
<b>celková potřeba nových bytů</b>	<b>23</b>	-

V následujícím přehledu je konfrontována vyhodnocená potřeba vymezení zastavitelných ploch a rozsah zastavitelných ploch pro bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné) v ÚP Neumětely:

<b>rozsah zastavitelných ploch bydlení v ÚP Neumětely (ha)</b> (započtena je celková výměra zastavitelných ploch a ploch přestavby zařazených do ploch s rozdílným způsobem využití BV)	<b>3,6127</b>
<b>rozsah zastavitelných ploch využitelný pro výstavbu RD (ha)</b> (80% z celkového rozsahu; 20% bude využito pro související stavby a zařízení – přístupové komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, veřejnou, ochrannou či izolační zeleň, případně drobná zařízení občanského vybavení)	<b>80 %</b> <b>2,8902</b>
<b>průměrná výměra pozemku pro výstavbu 1 bytu, resp. 1 RD (ha)</b> (s ohledem na charakter sídelní struktury a vývojové trendy v oblasti bydlení je uvažováno s výstavbou nových bytů pouze ve formě rodinných domů se zahradou; průměrná výměra pozemku vychází také z údajů o výstavbě v posledních 10 letech)	<b>0,12</b>
<b>počet pozemků pro výstavbu bytů, resp. RD ve využitelném rozsahu zastavitelných ploch (počet RD)</b>	<b>24</b>

Rozsah zastavitelných ploch v ÚP Neumětely odpovídá identifikované potřebě vymezení zastavitelných ploch ve vztahu k potřebě a výstavbě nových bytových jednotek. Z těchto důvodů lze konstatovat, že ÚP Neumětely vymezuje zastavitelné plochy určené pro bydlení v dostatečném a přiměřeném rozsahu odpovídajícím předpokládanému rozvoji území.

Na základě projednání byl redukován rozsah zastavitelné plochy Z05 o 0,5243 ha. Výsledná bilance zastavitelných ploch pro bydlení je po projednání následující:

<b>rozsah zastavitelných ploch bydlení v ÚP Neumětely (ha)</b> (započtena je celková výměra zastavitelných ploch a ploch přestavby zařazených do ploch s rozdílným způsobem využití BV)	<b>3,0884</b>
<b>rozsah zastavitelných ploch využitelný pro výstavbu RD (ha)</b> (80% z celkového rozsahu; 20% bude využito pro související stavby a zařízení – přístupové komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, veřejnou, ochrannou či izolační zeleň, případně drobná zařízení občanského vybavení)	<b>80 %</b>
	<b>2,4707</b>
<b>průměrná výměra pozemku pro výstavbu 1 bytu, resp. 1 RD (ha)</b> (s ohledem na charakter sídelní struktury a vývojové trendy v oblasti bydlení je uvažováno s výstavbou nových bytů pouze ve formě rodinných domů se zahradou; průměrná výměra pozemku vychází také z údajů o výstavbě v posledních 10 letech)	<b>0,12</b>
<b>počet pozemků pro výstavbu bytů, resp. RD ve využitelném rozsahu zastavitelných ploch (počet RD)</b>	<b>21</b>

#### Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení

Potřeba vymezení ploch pro občanské vybavení se přirozeně odvíjí od umísťování ostatních zastavitelných ploch určených zejména pro obytnou zástavbu. Vymezení ploch vychází z nutnosti zajistit obsluhu území (služby a veřejná infrastruktura lokálního významu). V ÚP Neumětely je vymezena jediná plocha Z12 pro rozvoj sportovních zařízení v obci, které lze logicky umožnit pouze ve vazbě na stávající areál, přičemž areál již nelze rozvíjet v rozsahu zastavěného území - proto byla vymezena zastavitelná plocha.

#### Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství (včetně ploch zeleně)

Potřeba vymezení ploch veřejných prostranství se přirozeně odvíjí od umísťování ostatních zastavitelných ploch určených pro zástavbu. Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z nutnosti zajistit prostupnost území, propojení sídel s volnou krajinou a umožnit dostatečný dopravní přístup k zastavitelným plochám, případně také jejich vnitřní obsluhu. Vymezeny jsou zejména plochy zvyšující prostupnost krajiny.

#### Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro výrobu a skladování

V řešeném území jsou formou stabilizovaných ploch potvrzeny existující výrobní areály, jejich rozvoj je zcela převzat z původního ÚPO Neumětely. ÚP tímto sleduje dlouhodobou koncepci rozvoje území založenou na podpoře zemědělské výroby v území - za podmínky přímé vazby na stávající zemědělské areály.

## 11/ KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Komplexní zdůvodnění řešení ÚP je členěno do oddílů shodných s výrokovou částí ÚP.

### Odůvodnění kapitoly 1 výroku ÚP:

#### 11/1 Odůvodnění vymezení zastavěného území

##### Odůvodnění výroku (1)

ÚP vymezuje hranici zastavěného území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon) jsou v zastavěném území vymezeny všechny pozemky zahrnuté do intravilánu (hranice sídel z roku 1966) a dále pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné stavební pozemky včetně okolních souvisejících pozemků, kterými se rozumí pozemky pod společným oplocením s dotčenou stavbou na zastavěném stavebním pozemku. Vymezení okolních souvisejících pozemků jako součást zastavěného území vychází z terénního průzkumu zpracovatele ÚP a v nejednoznačných případech z jeho odborného úsudku s ohledem na lokální charakter zastavěného území, způsob využívání pozemků nebo vlastnické vztahy.

### Odůvodnění kapitoly 2 výroku ÚP:

#### 11/2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

##### Obecné odůvodnění ÚP a zejména odůvodnění výroku (2)

Koncepce rozvoje území obce vychází zejména z následujících dokumentací a podkladů:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, včetně prováděcích vyhlášek
- PÚR ČR (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011), ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 7
- Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2017 - 2020



- ÚAP SO ORP Hořovice (úplná aktualizace 2016)
- ÚPO Neumětely (KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o., 2004)
- Program rozvoje obce Neumětely na období od 2017 do 2022 (schváleno Zastupitelstvem obce, 2017)
- Zadání ÚP Neumětely (2016)

Základním východiskem pro koncepci rozvoje území obce je vytvoření optimální urbanistické a organizační struktury ploch, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský růst, stabilizaci a rozvoj osídlení, ochranu hodnot a zlepšování soudržnosti společenství obyvatel obce. Územní plán je navržen tak, aby umožňoval obnovu a rozvoj území ve všech jeho funkčních složkách a současně vytvářel podmínky pro ochranu hodnot a respektoval limity využití území.

### Historický vývoj území

První písemná zmínka o obci se datuje již do 13. století. V r. 1266 patřila zdejší čtvrť ke klášteru Zbraslavskému a vládli zde páni z Neumětel. Roku 1331 sídlil v Neumětélích na jedné tvrzi Oldřich z Neumětel se synem Protivou a r. 1334 Chotibor. V roce 1372 byla tvrz majetkem Jana z Jinec, r. 1409 Ondřeje z Vilímova. Postupné střídání majitelů (např. pánové z Valteřova, z Mitrovic) souviselo také se správním zařazením, kdy sídlo bylo do r. 1539 pod správou Libomyšlí, následně Libochovic. Po třicetileté válce pokračovalo střídání majitelů vsi (Pinta z Bukovan, Kryštof z Rohovic, Vratislav z Mitrovic, Kaunic z Osova).

Historii obce odpovídá archeologická významnost území, přičemž je zde evidováno několik významných lokalit. V okolí Neumětel jsou evidovány nalezené pozůstatky středověkých tvrzí – Na Košíku (13. stol.), Ve Valech a Starý zámek (14. – 15. století).

S obcí je spjata pověst o rytíři Horymírovi, jehož před smrtí na Vyšehradě zachránil hrdinským skokem věrný kůň Šemík a donesl ho do Neumětel. Šemík byl pochován před vraty do tvrze. Údajný Šemíkův hrob je označen náhrobkem z roku 1887 a nachází se u silnice za hřbitovní zdí.

Nejstarším dochovaným objektem v obci je farní kostel sv. Petra a Pavla ze 14. století, jenž byl barokně upraven v 18. století. V druhé polovině 16. století byla v obci provozována první škola z nadace Mikuláše Valtera z Valtersperku. V polovině sedmnáctého století obývalo Neumětely 28 osadníků (10 hospodářů). Koncem 18. století zde žilo 23 sedláků, z tohoto období pochází také místní fara (1763). Začátkem 19. století bylo v Neumětélích evidováno 61 budov, v r. 1824 zde byl přestavěn panský dvůr (za Vratislava z Mitrovic).

V polovině 19. století obec postihly významné požáry – v r. 1846 shořela dřevěná škola, v r. 1858 shořelo 35 dřevěných domů. V r. 1850, na počátku důvěryhodných záznamů obývalo obec 728 obyvatel, tedy historicky nejvíce (dle dostupných záznamů).

Do konce 19. století počet obyvatel osciloval okolo hranice 700, následně je zaznamenán pokles, který byl nejvýraznější mezi lety 1930 (591 obyvatel) a 1950 (496). Tehdy obec mezi měřeními ztratila téměř 100 obyvatel. Uvedený vývoj lze dát do souvislosti s celospolečenskými změnami v důsledku II. světové války. V druhé polovině dvacátého století se počet obyvatel ustálil okolo hranice 500 obyvatel.

Nejvýznamnější stavební činnosti a události v Neumětélích od druhé poloviny 19. století do konce 20. století:

- 1863 – zavezení rybníku v lukách
- 1880 – dláždění kostela
- 1881 – výstavba mostu přes Chumavu
- 1886-1888 – výstavba silnice přes Housinu
- 1901 – zahájení provozu železnice na trati Zadní Třebaň – Lochovice
- 1905 – výstavba hostince Na Knížecí
- 1906 – výstavba silnice do Lážovic
- 1909 – zřízení chudobince
- 1924 – odhalení pomníku Padlých
- 1933 – zřízení sportovního hřiště
- 1942 – zavedení elektrické energie
- 1954 – stálé kino v hostinci Na Knížecí, vybudování kluziště
- 1966 – oslava 700 let obce, zařízení veřejného osvětlení
- 1970 – výstavba samoobsluhy
- 1971 – realizace nového mostu přes Chumavu

Rozsah jádrové části sídla je stabilizován již od první poloviny 19. století, jak je zřejmé z níže uvedeného výřezu mapy Stabilního katastru. Nejvýznamnějším urbanistickým prvkem obce je rozsáhlá náves, podél které byla historicky orientována pravidelná zástavba. Neumětely jsou návesní vsí s okolní kompaktní zástavbou s převažující štitovou orientací.

Obr. Císařské povinné otisky map stabilního katastru Čech 1:2880 (1824-1843), výřez (zdroj: archivnimapy.cuzk.cz)



Obr. Topografické sekce 3. vojenského mapování (1872-1953), výřez (zdroj: archivnimapy.cuzk.cz)



Historicky vytvořenou urbanistickou strukturu si sídlo zachovalo dodnes, jak je zřejmé z níže uvedeného výřezu aktuální geografické mapy. Dominantním prvkem ve struktuře sídla zůstává náves. Stavební rozvoj do jisté míry volnější zástavby lze pozorovat v jihozápadní části sídla. Nová zástavba je dále situována severně od střední části sídla.



Obr. Neumětely – Geografická mapa, výřez (zdroj: cuzk.cz)



### Odůvodnění koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce vychází ze stávajícího, historickým vývojem definovaného charakteru území a významu obce. Územním plánem je rozvíjen stávající venkovský charakter obce s převahou bydlení v jediném sídle Neumětely, kde je zároveň umístěna základní občanská vybavenost. Řešením ÚP je zachováno dosavadní postavení v rámci sídelní struktury – stabilizované venkovské sídlo s převahou obytné funkce a zemědělského hospodaření v krajině, s podílem občanské vybavenosti a rekreační funkce.

Vizi rozvoje obce definuje Strategický plán obce Neumětely 2017 - 2022 takto: „ V roce 2021 obec Neumětely chce být stabilizovanou obcí a příjemným místem pro život, v němž díky dobrým podmínkám neubývá obyvatel. Soužití všech generací je podpořeno kvalitní infrastrukturou, přiměřenými službami a bohatými volnočasovými aktivitami. Rozvojové aktivity jsou realizovány za účasti obyvatel. Aktivní přístup a spolupráce pozitivně ovlivňuje celkovou atmosféru a soudržnost v obci.“

Koncepce rozvoje území obce ve smyslu plošného nárůstu sídla Neumětely vychází mimo jiné z vyhodnocené potřeby vymezení zastavitelných ploch, podrobněji viz kapitola 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Na základě těchto předpokladů vymezuje územní plán odpovídající množství zastavitelných ploch či ploch přestavby pro bydlení. Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby územní plán kromě přírodních hodnot zohledňuje historicky vzniklou urbanistickou strukturu sídla a dodržuje dané prostorové souvislosti, vazby a limity.

Významným východiskem koncepce rozvoje území obce je stav, struktura a hodnoty volné krajiny. ÚP vytváří předpoklady pro dílčí obnovu a posílení ekostabilizačních složek krajiny, zajišťuje v maximální možné míře ochranu nezastavěného území – definuje urbanistický rozvoj v přímé vazbě na existující zástavbu a systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury, vymezuje plochy v principu dotváření kompaktních urbanistických útvarů zajišťujících efektivní využití ploch a minimalizaci záborů zemědělské a lesní půdy. V nezastavěném území obce jsou v největší míře zastoupeny plochy zemědělské a plochy lesní, v nichž je primárním cílem podpora historicky vytvořeného lesozemědělského charakteru území a ochrana, popř. obnova ekologicky nejstabilnějších částí krajiny. Rozvoj obce nelze koncipovat bez zohlednění jejích přírodních a krajinných hodnot. V tomto směru je klíčové zajistit ochranu nezastavěného území a krajiny před nekoordinovaným rozvojem zástavby.

### Odůvodnění výroku (3)

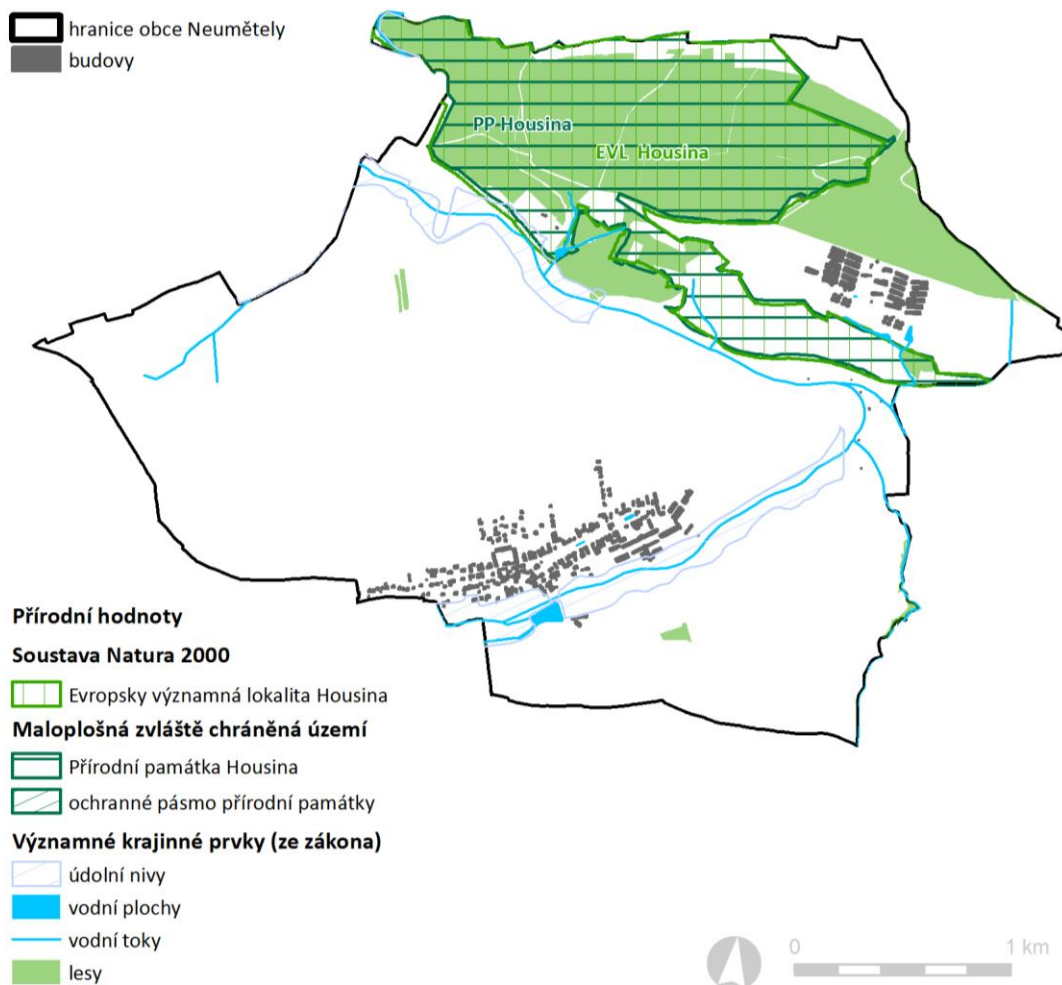
Stanovením zásady je zajištěn kontinuální rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

## 11/3 Odůvodnění základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

### 11/3.1 Ochrana přírodních hodnot

#### Obecné odůvodnění výroku (4)

Přírodní hodnoty řešeného území souhrnně zobrazuje dále uvedený obrázek.



Ochrana přírody a krajiny a přírodních hodnot obecně vyplývá již z Ústavy České republiky. Článek 7 stanovuje, že: „Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství.“ Tato zásada tedy stanovuje ochranu přírody a krajiny za jeden z obecných veřejných zájmů.

Územní ochrana je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále také „zákon o ochraně přírody a krajiny“), a jeho prováděcích vyhláškách č. 395/1992 Sb. a č. 60/2008 Sb. Z hlediska výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek se v řešeném území nacházejí následující přírodní a krajinné hodnoty:

#### **Maloplošná zvláště chráněná území (MZCHÚ)**

##### Přírodní památka

Přírodní památka je chráněné území obvykle menší rozlohy zřízené k právní ochraně určitých přírodních objektů místní až státní hodnoty. V rámci Světové komise chráněných území je klasifikovaná v kategorii III.

V severní části řešeného území se nachází přírodní památka Housina (v překryvu s EVL Housina). Přírodní památka zahrnuje západní část stejnojmenného horského hřbetu, táhnoucího se ve směru západ-východ mezi obcemi Libomyšl a Všeradice. V chráněných dubohabřinách a stepních doubravách se nachází lokality vzácné mochny bílé nebo hlaváčku letního, kvetoucím cihlově červeně. Dále se zde hojně vyskytuje sasanka hajní a jatarník podléška.

kód	název	IUCN	rozloha (ha)	datum vyhlášení
5981	Housina	IV	183,55	11. 11. 2013

V severozápadním cípu řešeného území se nachází zákonné ochranné pásmo MZCHÚ PP Housina o rozloze 0,05 ha, vyhlášené spolu s přírodní památkou.

**Soustava Natura 2000**

Evropsky významná lokalita představuje druh chráněného území soustavy Natura 2000, které je vyhlášené k ochraně přírodních stanovišť volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin podle směrnice Evropské komise o stanovištích ze dne 21. května 1992. Český národní seznam Evropsky významných lokalit byl schválen vládou České republiky 22. prosince 2004 jako nařízení vlády č. 132/2005 Sb., dne 5. 10. 2009 byl seznam doplněn o další lokality.

V řešeném území se nachází Evropsky významné lokalita Housina:

kód NATURA	název	biogeografická oblast	rozloha (ha)
CZ0210010	Housina	kontinentální	211

Typy přírodních stanovišť v EVL Housina:

- Polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích
- Dubohabřiny asociace
- Eurosibiřské stepní doubravy

**Obecně chráněná území**Významné krajinné prvky (VKP)

V území se nacházejí významné krajinné prvky vyplývající z § 3 odst. b) zákona o ochraně přírody a krajiny. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Tyto prvky jsou ekologicky, geomorfologicky a esteticky hodnotnou částí krajiny, utváří její typický vzhled a přispívají k udržení její stability. Registrované významné krajinné prvky se v řešeném území nevyskytují.

Do území obce Neumětely dále zasahují následující legislativně nezakotvené prvky ochrany přírody a krajiny:

**Kandidátský geopark**

Severní a střední část řešeného území jsou zahrnuty v rámci vymezení **kandidátského geoparku Joachima Barranda**, navrženého k vyhlášení.

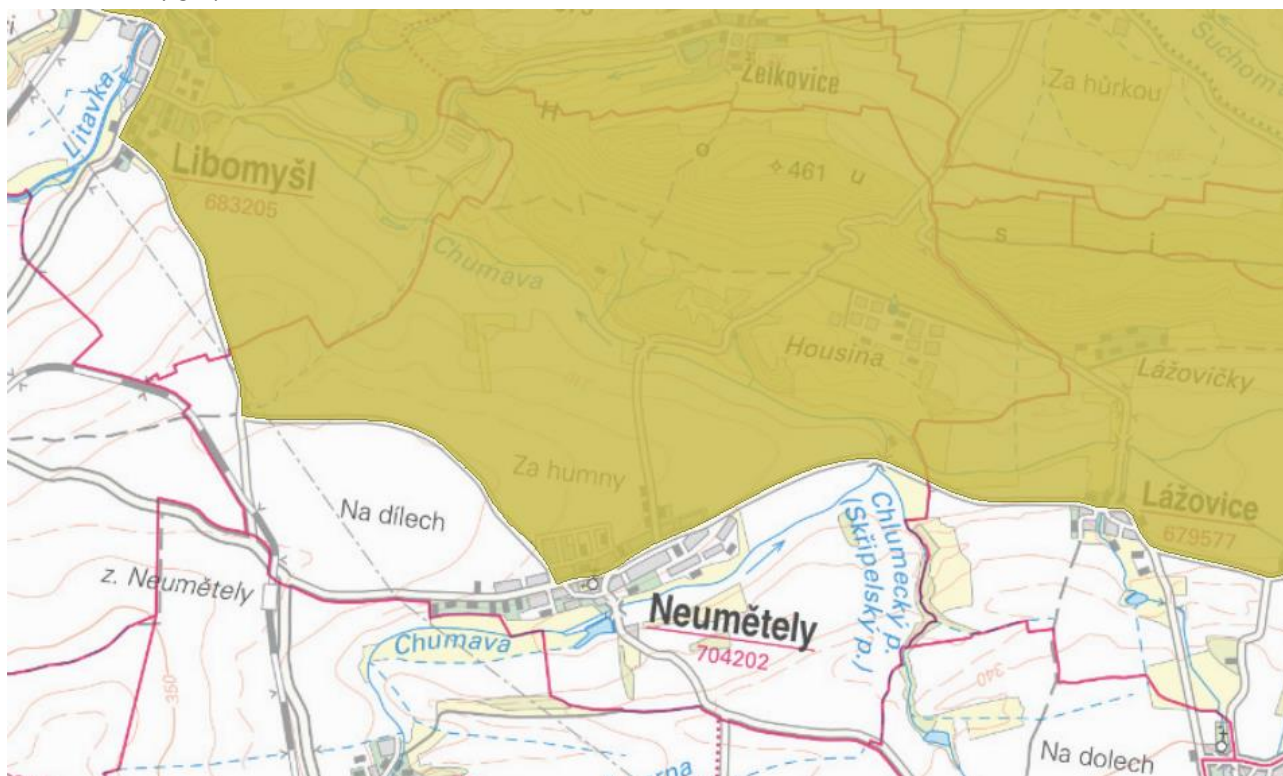
Geopark je území, které zahrnuje konkrétní geologické dědictví a má strategii udržitelného územního rozvoje. Geologické lokality musí být z odborného hlediska významné a reprezentativní. Geopark je iniciativou místních obyvatel zaměřenou na dobrovolnou ochranu, prezentaci, interpretaci hodnot, vzdělávání a šetrné využívání území cestovním ruchem.

***Geopark Joachima Barranda** je navrhován v území od jihozápadního okraje Prahy (vč. jižních a jihozápadních částí zastavěného území) až za Beroun ke Zdicím. Zde se již nachází Chráněná krajinná oblast Český kras a několik přírodních parků. Najdeme zde řadu světově významných geologických a paleontologických lokalit. Celkem asi 70 lokalit má mezinárodní význam. Jejich objevování a otevření začalo pracemi Joachima Barranda a dodnes objevujeme další zajímavosti a nové nálezy v celém území pojmenovaném po tomto objeviteli Barrandienem.*

(citace, zdroj: [www.barrandien.cz](http://www.barrandien.cz))

Část řešeného území, která je součástí kandidátského geoparku Joachima Barranda, zobrazuje obrázek níže.

Obr. Kandidátský geopark Joachima Barranda v řešeném území



Pozn.: dotčená část území zobrazená hnědě

Zdroj: AOPK, mapy.nature.cz

Mimo hodnoty chráněné dle zákona o ochraně přírody a krajiny byly v řešeném území identifikovány další hodnoty, jejichž odůvodnění je uvedeno v následujících bodech:

#### Odůvodnění jednotlivých bodů výroku (4)

- ad a* Ochrana přírodních hodnot je zakotvena v právních předpisech na úseku ochrany přírody a krajiny. Jedním ze základních předpokladů ochrany je zachování celistvosti a přírodního charakteru takto vymezených území.
- ad b* Odůvodnění hodnoty ÚSES je podrobně popsáno v kapitole 11/13 *Odůvodnění územního systému ekologické stability*.
- ad c* Vodní toky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrůznější aktivity lidí (rekreaci a turistiku). Vodní prvky jsou rovněž významnými krajinnými prvky chráněnými ze zákona
- ad d* Ochrana zemědělské půdy vychází ze zákona č. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Principy ochrany ZPF jsou podrobně popsány v kapitole 12/1 *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond*.
- ad e* Důvodem pro stanovení výroku je ochrana volné krajiny před výstavbou. Hodnota volné krajiny spočívá právě v absenci souvislé zástavby a je hlavním pilířem příznivého životního prostředí. Ochrana nezastavěného území (volné krajiny) je zakotvena v cílech územního plánování (§ 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.“

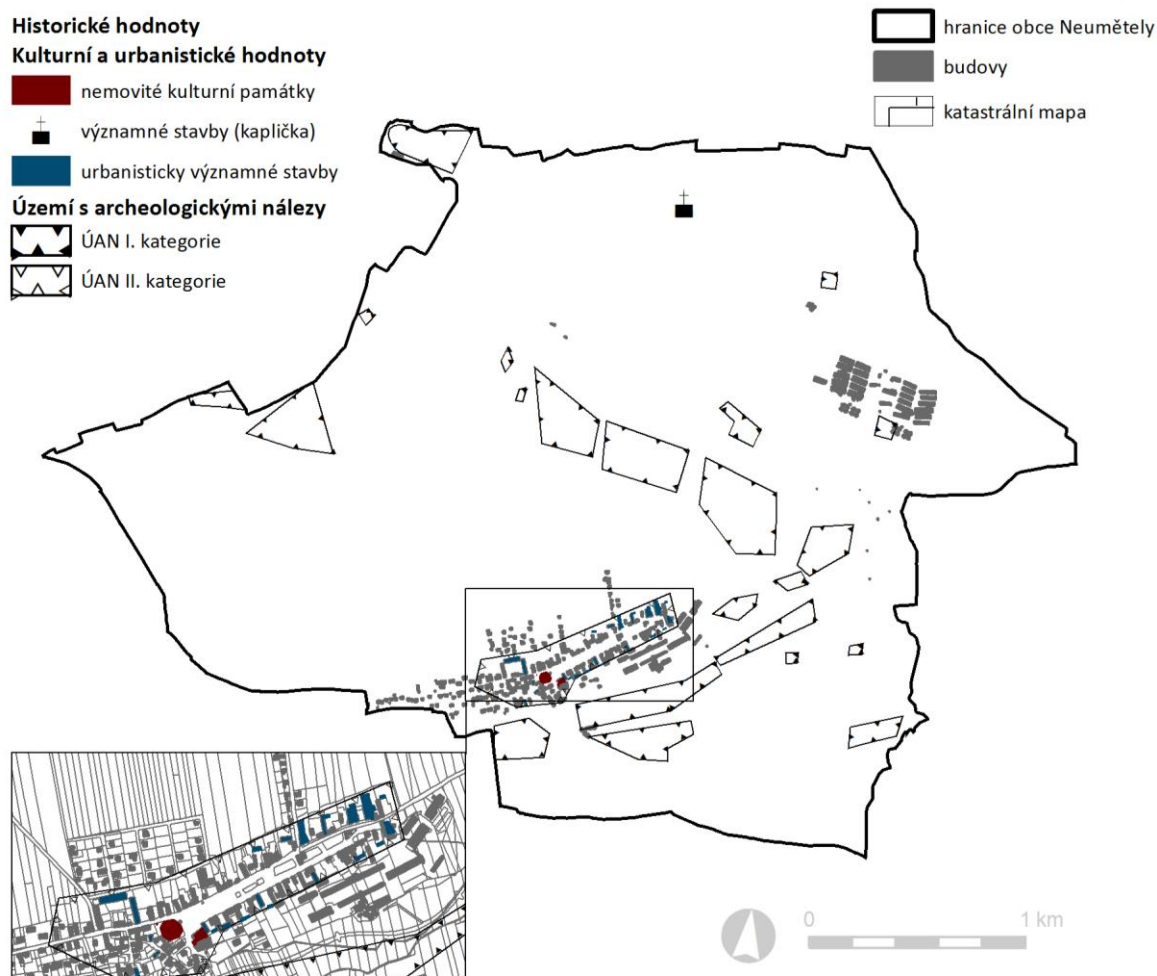
Krajinná a zejména rozptýlená zeleň v zemědělské krajině má vysokou ekologicko-stabilizační hodnotu, vytváří stanoviště pro živočichy, zadržuje vodu v krajině, zabraňuje plošné erozi půdy a v neposlední řadě spoluutváří typický obraz místně typické lesozemědělské krajiny. Krajinná zeleň má zásadní podíl na pozitivním vnímání krajinného rázu, proto je nezbytné i v rámci ÚP definovat požadavek na její ochranu, obnovu a zakládání.



## 11/3.2 Ochrana urbanistických, architektonických, archeologických a kulturních hodnot

### Obecné odůvodnění výroku (5)

Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty řešeného území souhrnně zobrazuje dále uvedený obrázek.



Ochrana kulturních hodnot v území vyplývá především ze zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Řešení ÚP tyto hodnoty respektuje a stabilizuje. Jedná se o následující:

#### Kulturní hodnoty zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR:

##### Nemovitě kulturní památky

V řešeném území se nachází tři nemovitě kulturní památky. Památková hodnoty jsou územním plánem respektovány zejména stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání. V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky jsou zapsány následující objekty:

číslo rejstříku	sídlo	památko	lokalizace	IdReg
18659/2-357	Neumětely	kostel. sv. Petra a Pavla		129379
21089/2-359	Neumětely	pomník Horymírova Šemíka	u hřbitova	131953
36299/2-358	Neumětely	fara	Náměstí, čp. 1	148146

Nemovitě kulturní památky jsou vyznačeny v grafické části Odůvodnění územního plánu ve výkrese *B.1 Koordinační výkres*.

##### Území s archeologickými nálezy

Celé správní území obce Neumětely je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) a je zde nutné postupovat v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (dále též jen „zákon o státní památkové péči“). Kromě lokalit jmenovaných níže náleží zbylé území obce do kategorie ÚAN III, tedy do území, na němž dosud nebyl rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, a proto existuje pravděpodobnost výskytu nálezů.

Za území s archeologickými nálezy lze přitom považovat prostor, kde již byly jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy identifikovány a rovněž tak prostor, kde je možné vzhledem k dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Proto je nutné dále upozornit na § 23 zákona o státní památkové péči, ve kterém jsou upraveny povinnosti potenciálního nálezce a obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo.

V řešeném území se nacházejí následující území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR:

poř. č. SAS	název ÚAN	kategorie ÚAN	pozn.
12-43-01/10	Neumětely 5	I	Sběr D. Stolze v letech 1991 - 1998.
12-43-01/11	Neumětely 1	I	Sběr D. Stolze v letech 1991 - 1997.
12-43-01/12	Neumětely 2	I	Sběr D. Stolze v roce 1994.
12-43-01/13	poloha Pod Vsí	I	nepublikováno – sběr
12-43-01/14	Neumětely – intravilán	II	V roce 1858 došlo k náhodnému nálezu nedatovaných hrobů u školy pod kostelem.
12-43-01/24	Neumětely 8	I	Sběr D. Stolze v letech 1998 - 2000.
12-43-01/25	Neumětely 7	I	Sběr D. Stolze v letech 1998 - 2000.
12-43-01/26	Neumětely 9	I	Sběr D. Stolze v letech 1998.
12-43-01/27	Neumětely 11	I	Sběr D. Stolze v letech 1998 - 2000.
12-43-01/28	Neumětely 17. vrch Košík	I	sběr-nálezy z počátku 20. století. Na vrchu Košík stávala tvrz, ale nedochovaly se o ní písemné zprávy. Podle pověsti zde sídlil Horymír. Lom na kámen tvrzíště značně poškodil, podle literatury je zde znatelný val. Vizuálně-geodetický průzkum a sběr T. Durdíka v roce 2003, v roce 1976 sběr - zachovaly se jen nepatrné, cca 1-2 m široké úseky při okrajích lomu a příkop v čele dispozice.
12-43-01/29	Neumětely – tvrzíště	I	První zmínka o vsi Neumětely pochází z r. 1331. Ve vsi je zmiňována tvrz, která zřejmě zanikla v husitských válkách, 1460 se již uvádí jen tvrzíště. Zakladatelem tvrže na jižním okraji vsi byl snad zbraslavský klášter, první zmínka o ní pochází z roku 1400. Od roku 1454 se o ní prameny zmiňují jako o pusté. Jednalo se o vodní tvrz s jádrem o šířce asi 40 m, opevněnou vodním příkopem a valem. Koncem 70. let minulého století byla velká část opevnění tvrzíště zničena, jeho jádro pak sníženo o několik metrů. Dnes se z ní dochovalo torzo jádra a zbytek vodního příkopu na jižní a východní straně.
12-43-01/30	„Na zámku“ – tvrz	I	Někdy také název Starý zámek. Zbytky tvrže nalezeny v 19. století, nemáme však mnoho písemných zpráv, snad se podle této tvrže psali v roce 1331 Oldřich z Neumětel a jeho syn Protiva. Tvrzíště bylo vytěženo lomem, cca 350 m na východ od tvrzíště je zachovaný příčný val. Vizuálně-geodetický průzkum T. Durdíka v roce 2003 - Hrad Starý zámek na výběžku z masivu Housiny při silnici na Želkovice. Lokalita je dvojdílná, plocha za čelním příkopem s náznakem valu vykazuje četné zahloubeniny. Větší v jižní straně při cestě ve svahu mohou souviset s lámáním kamene. Vlastní vnitřní hrad zcela zničil lom. Z druhého příkopu se dochovala pouze kontreskarpová strana a část ne zcela pravidelného dna. Nepodařilo se získat žádný archeologický materiál.
12-43-01/39	Neumětely 16	I	Sběr D. Stolze v roce 1999.
12-43-01/40	Neumětely 13	I	Sběr D. Stolze v roce 1999.
12-43-01/41	Neumětely 14	I	Sběr D. Stolze v roce 1999.
12-43-01/42	Neumětely 15	I	Sběr D. Stolze v roce 1999.
12-43-01/43	Neumětely 3	I	Sběr D. Stolze v roce 1995.
12-43-01/44	Neumětely 6	I	Sběr D. Stolze v roce 1998.
12-43-01/45	Neumětely 10	I	Sběr D. Stolze v roce 1998.
12-43-01/46	Neumětely 4	I	Sběr D. Stolze v roce 1997.
12-43-01/17	Neumětely 12	I	Sběr D. Stolze v letech 1999 - 2000.

poř. č. SAS	název ÚAN	kategorie ÚAN	pozn.
12-43-01/48	U vepřína	I	Matoušek, V. v roce 1990 plošný odkryv, sonda SZ od tratě Housina, v sousedství velkochovů vepřů. Při skrývce v hloubce 60 cm nalezeno množství atypických zlomků pravěké keramiky na ploše cca. 400 x 400 cm - zničená vrstva.
12-43-01/49	Depot v Housině u cesty	I	V roce 1886 - náhodný nález severně od obce na vrchu Housině, okolo dnešní cesty z Neumětely do Bykoše - při stavbě silnice.

Na tyto typy území se vztahuje povinnost vyplývající z ustanovení § 21 - 24 zákona o památkové péči, což znamená, že stavebníci (potencionální nálezci) jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nález ve smyslu ustanovení § 23 tohoto zákona, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

V grafické části Odůvodnění územního plánu ve výkrese *B.1 Koordinační výkres* jsou zakreslena území s archeologickými nálezy (ÚAN I a II) dle Státního archeologického seznamu ČR.

#### Další hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

Mimo hodnoty chráněné dle zákona o státní památkové péči byly v řešeném území identifikovány další hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní, jejichž odůvodnění je uvedeno v následujících bodech.

Tab.: Ostatní urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty v obci Neumětely dle ÚAP SO ORP Hořovice (2016)

Ozn. ve schématu	Lokalizace	Popis	č. p.
1	západní část obce	drobná chalupa	48
2	náves	drobný roubený hospodářský objekt se sýpkou a stodolou	2
3	náves	dům	8
4	západní část obce	dům	46
5	Neumětely	hospodářský statek, obytné stavení, roubená fasáda	18
6	náves	chlévy za RD	13
7	náves	roubená chalupa z 18. století	18
8	náves	stodola	3
9	náves	stodola	5
10	náves	stodola	8
11	náves	stodola	16
12	náves	stodola	17
13		stodola	20
14	náves	stodola	34
15	náves	usedlost	22
16	náves	usedlost	24
17	náves	usedlost	31
18	náves č.p. 21	usedlost s roubenou světnicí, zděná pilířová brána a branka pro pěší	21
19	náves	usedlost se sýpkou a stodolou	2
20	západní část obce	velký panský dvůr, zaniklý, přebudovaný na obytné plochy	43
-	severní část obce	kaplička	-

Obr.: Ostatní urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty v obci Neumětely dle ÚAP SO ORP Hořovice (2016)



Na základě projednání nejsou ostatní urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty definovány v rámci výrokové části ÚP, obecně je stanoven požadavek na ochranu a kvalitativní rozvoj návěsného prostoru, který tvoří těžiště, historickou, kulturní a urbanistickou hodnotu obce.

V řešeném území se dále nacházejí válečné hroby. Jejich přímá ochrana je mimo měřítko ÚP, všechny jsou však vymezeny v rámci plochy stávajícího hřbitova (se stanovením podmínek ochrany pietního místa) nebo v rámci veřejných prostranství.

identifikační č.	popis	umístění, číslo parcely	událost
CZE2108-31385	Válečný hrob s ostatky	hřbitov – J. Karmazín, st. 84	1. světová válka
CZE2108-31384	Válečný hrob s ostatky	hřbitov- F. Fišer, st. 84	1. světová válka
CZE2108-31383	Pietní místo - objekt	u zdi hřbitova – pomník RA, 1609/8	2. světová válka
CZE2108-2923	Pietní místo - objekt	náves – pomník 1. sv. v., 1609/6	1. světová válka

Z důvodu zajištění ochrany a rozvoje identifikovaných urbanistických, architektonických a kulturních hodnot na území obce jsou v řešení ÚP Neumětely stanoveny obecné zásady uplatnitelné při rozhodování o změnách v území. Nezbytnost zajištění ochrany, respektování a vhodného rozvoje hodnot vychází z požadavku PÚR ČR, priorita 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 atraktivity.“

#### Odůvodnění jednotlivých bodů výroku (5)

*ad a* Stabilizovaná urbanistická struktura sídla Neumětely v území je dědictvím a dokladem historického vývoje území. Důvodem pro stanovení výroku je požadavek kontinuálního vývoje sídla se zohledněním a návazností na v minulosti již vytvořené urbanistické struktury.

*ad b* V řešeném území se nacházejí nemovité kulturní památky. V rámci zpracování územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Hořovice byly v řešeném území dále identifikovány stavby a objekty lokálního významu významné z hlediska historického a urbanistického. Výčet těchto hodnot je uveden v této kapitole výše.

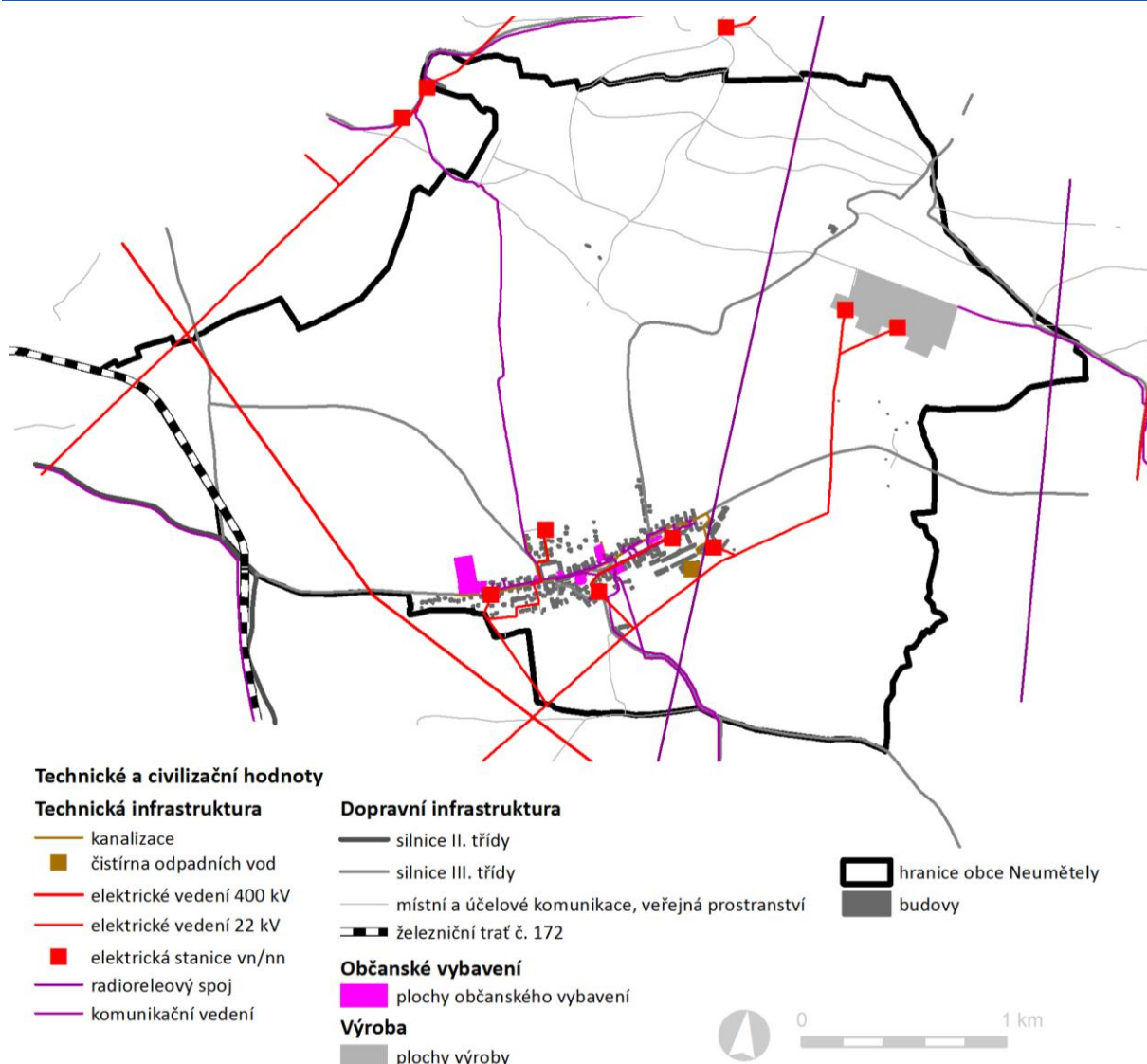
Vymezení těchto hodnot vychází z požadavku Zadání ÚP Neumětely, kde je území identifikováno jako „širší okolí památkově chráněných území a objektů,“ a je potřeba „respektovat kulturně historické hodnoty, tj. především hodnoty urbanistické a architektonické.“

*ad c* Veřejná prostranství definují strukturu sídel nejlépe – podél nich se rozvíjela zástavba, trasy pak vedly dále do volné krajiny a zprostředkovaly propojení sídel. Struktura veřejných prostranství na území měst a obcí byla definována dříve než dochovaná nejstarší zástavba v území. Je taktéž dokladem historického vývoje sídelní a urbanistické struktury, proto je nezbytné ji chránit a rozvíjet.

### 11/3.3 Ochrana civilizačních a technických hodnot

#### Obecné odůvodnění výroku (6)

Civilizační a technické hodnoty řešeného území souhrnně zobrazuje dále uvedený obrázek.



Ochrana civilizačních a technických hodnot území vyplývá z požadavků PÚR ČR „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.“

Základní požadavky na ochranu civilizačních a technických hodnot jsou uvedeny v nejrůznějších právních předpisech, zejména:

- v oblasti veřejné dopravy zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- v oblasti technické infrastruktury zákon č. 274/2001 Sb., o odvodnách a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, zákon č. 458/2000 Sb. (energetický zákon)
- v oblasti veřejných prostranství a občanské vybavenosti zejména zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)

Civilizační hodnoty představují základní vybavenost území obce pro jeho využívání lidmi. Hustota a intenzita umístění civilizačních hodnot roste s intenzitou sídelní struktury a s počtem obyvatel nebo uživatelů území. Civilizační hodnoty zajišťují obsluhu celého území a jejich ochrana je ve veřejném zájmu.

#### Odůvodnění jednotlivých bodů výroku (6)

- ad a* Důvodem pro stanovení výroku je ochrana systémů dopravní a technické infrastruktury, které jsou součástí veřejné infrastruktury a představují základní systém zajišťující pohyb a pobyt lidí v území. Ochrana těchto hodnot je hlavním předpokladem pro kvalitní obsluhu sídel a vysokou kvalitu bydlení a dalších aktivit v území.
- ad b* Důvodem pro stanovení výroku je nezbytnost ochrany základní i vyšší občanské vybavenosti, která spoluutváří lokální centrum v Neuměteli, je základním pilířem poskytování služeb obyvatelům a zvyšuje atraktivitu území pro pohyb a pobyt obyvatel a návštěvníků obce. Občanské vybavení je chráněno jako součást veřejné infrastruktury dle § 2 odst. k) stavebního zákona.
- ad c* Veřejná prostranství definují strukturu území – podél nich se rozvíjela zástavba, trasy pak vedly dále do volné krajiny a zprostředkovaly propojení sídel a sousedních obcí. Systém veřejných prostranství zajišťuje prostupnost území, kterou je nutné chránit a rozvíjet s ohledem na § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Plochy veřejných prostranství v sídlech (např.



návsi, shromažďovací prostory, veřejně přístupná zákoutí s posezením apod.) mají zásadní význam v rozvoji komunitního života sídel a ve zvyšování sociální soudržnosti obyvatel, proto je nutné je chránit.

*ad d* Důvodem pro stanovení ploch výroby jako civilizačních hodnot je hospodářský význam výrobních aktivit v území. Výrobní plochy v území vytvářejí množství pracovních příležitostí a zvyšují ekonomickou aktivitu v rámci obce (posilují stabilitu hospodářského pilíře v obci).

#### Odůvodnění výroku (7)

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

### **11/3.4 Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky**

#### **Civilní ochrana**

Dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, byl pro Středočeský kraj zpracován Havarijní plán Středočeského kraje představující souhrn opatření k provádění záchranných a likvidačních prací k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení ohrožení vzniklých mimořádnou událostí a k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.

Havarijní plán je základním dokumentem kraje pro řešení mimořádných situací v případě živelných pohrom, antropogenních havárií nebo jiných nebezpečí, která ohrožují životy, zdraví, značné majetkové hodnoty nebo životní prostředí. Havarijní plán je určen k plánování a řízení postupu integrovaného záchranného systému a je závazným dokumentem pro všechny obce, správní úřady, fyzické i právnické osoby nacházející se na území kraje.

Dle nařízení vlády č. 462/2000 Sb., k provedení § 27 odst. 8 a § 28 odst. 5 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění nařízení vlády č. 36/2003 Sb., byl pro Středočeský kraj zpracován Krizový plán obsahující souhrn krizových opatření a postupů, které kraj zpracovává k zajištění připravenosti na řešení krizových situací v dané působnosti.

Požadavky uvedené v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, jsou územním plánem respektovány v těch bodech, které se týkají řešeného území dle havarijního plánu a krizového plánu Středočeského kraje.

#### **Ochrana území před průchodem povodňové vlny vzniklé zvláštní povodní**

V řešeném území nejsou známy situace, při kterých by bylo nutné chránit území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. V řešeném území není vymezeno území zvláštní povodně.

#### **Zóny havarijního plánování**

Do řešeného území nezasahuje žádná zóna havarijního plánování. V obci se nenachází žádný subjekt nakládající ve větším rozsahu s nebezpečnými látkami.

#### **Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

V řešeném území se nenachází žádný stálý úkryt. Pro ukrytí obyvatelstva je možno využít improvizované úkryty, jejichž seznam je veden obcí s rozšířenou působností. Pro ukrytí obyvatelstva je možno využít dočasné úkryty, většinou suterénní prostory stávající zástavby; významné kapacity pro ukrytí jsou v kulturním domě a na obecním úřadě. Dočasné úkryty budou u nové výstavby zřizovány v souladu s metodickou pomůckou pro samosprávu, právnické osoby a podnikající fyzické osoby „Sebeochrana obyvatelstva“. Územním plánem není vymezena plocha pro realizaci stálého úkrytu. Vlastní organizace a technické řešení není úkolem územního plánu.

#### **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Obyvatelé postižení mimořádnou událostí budou ubytováni v určených objektech na území obce Neumětely i mimo něj dle zpracovaného Havarijního plánu Středočeského kraje. Pro shromáždění obyvatel v případě mimořádné události a pro potřeby provedení evakuace obyvatel bude v evakuačním středisku zřízena pracovní skupina, která bude spolupracovat s krizovým štábem obce s rozšířenou působností – Hořovice. Jako shromažďovací prostor je vhodné využít zejména plochy veřejných prostranství – návěs, venkovní sportovní hřiště. Obyvatele postižené mimořádnou událostí bude možno přechodně ubytovat v objektu obecního úřadu a kulturního domu. Přechodné ubytování lze zajistit dále v soukromých objektech na území obce, případně v ubytovacích a rekreačních zařízeních mimo obec. Vlastní organizace a technické řešení není úkolem územního plánu.

#### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

V řešeném území se nenacházejí sklady materiálu civilní obrany a humanitární pomoci jako samostatné objekty a zařízení. V případě nutnosti by byl pro jejich skladování a výdej využit objekt úřadu obce Neumětely nebo kulturní dům na návsi.

#### **Vymezení a uskladnění nebezpečných látek**

V případě úniku nebezpečných látek budou tyto odvezeny mimo řešené území (v řešeném území se objekty či plochy vhodné pro jejich uskladnění nenacházejí). V případě havárie bude vymezení a uskladnění nebezpečných látek řízeno OÚ Neumětely. Územním plánem nejsou nové plochy tohoto charakteru navrhovány.



### Záchranné, likvidační a obnovovací práce

V případě vzniku mimořádné události se na záchranných, případně likvidačních pracích budou podílet právnické osoby i fyzické osoby dle charakteru mimořádné události v koordinaci s OÚ Neumětely. V řešeném území se nevyskytuje ani není navrhováno žádné zahraboviště. Pro dekontaminaci budou užívány vhodné zpevněné plochy s odpadem a přívodem vody; konkrétní plochy nejsou stanoveny.

### Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování pitnou vodou vychází ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVK SK).

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdrojů Vrt – Žebrák a Zářezy – Neřežín. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních studní a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Po dokončení vodovodu bude zásobování užitkovou vodou zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu.

V případě potřeby nouzového zásobování elektrickou energií budou na určené objekty připojeny mobilní zdroje energie.

### Obrana státu

V řešeném území se nenacházejí žádné vojenské inženýrské sítě ani objekty. Z obecného hlediska budou respektovány parametry příslušné kategorie komunikací včetně ochranných pásem stávajícího i plánovaného dopravního systému. Územním plánem ani jeho důsledky nejsou dotčeny případné nemovitosti ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR.

### Požární ochrana

Na území obce jsou jako zdroje vody pro hašení požárů identifikovány vodní plochy a toky. Všechny tyto zdroje jsou v ÚP Neumětely zachovány a vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské (W), případně jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití; jedná se zejména o vodní tok Chumavy a Velký rybník jižně od návsi.

Pro uvažovanou výstavbu v rámci zastavitelných ploch bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody podle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla podle ČSN 73 0802, resp. ČSN 73 0804 a dle vyhlášky č. 268/2011 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

### Radonový index geologického podloží

Problematickou ozáření z přírodních zdrojů ionizujícího záření a způsoby úprav vedoucí ke snížení ozáření z přírodních zdrojů upravuje vyhláška č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

Většina řešeného území spadá dle mapy radonového indexu z geologického podloží Česka do území přechodné převažující kategorií radonového indexu z geologického podloží (včetně sídla Neumětely). Lokality v severní, západní a jihovýchodní části území se nacházejí ve střední kategorii radonového indexu z geologického podloží.

### Ochrana před povodněmi

Viz kapitola 11/16 Odůvodnění ochrany před povodněmi.

## Odůvodnění kapitoly 3 výroku ÚP:

### 11/4 Odůvodnění urbanistické koncepce

#### Odůvodnění výroku (8)

Urbanistická koncepce vychází zejména z následujících východisek:

- koncepce rozvoje území obce (viz kapitola textové části výroku ÚP Neumětely 2/2 Koncepce rozvoje území obce);
- požadavky na rozvoj obce obsažené v PÚR ČR, ZÚR SK a ve schváleném Zadání ÚP Neumětely;
- koncepční, strategické a rozvojové předpoklady vyjádřené v dokumentacích a podkladech na krajské a regionální úrovni;
- požadavky platných právních předpisů;
- vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz kapitola 10/5);
- existující funkční, prostorové a provozní vazby v území, stabilizované prostorové a funkční uspořádání území;
- limity využití území a hodnoty území (viz kapitola 11/4 Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území);
- existence stávající veřejné infrastruktury (dopravní systém, inženýrské sítě, občanská vybavenost, veřejná prostranství)

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové předpoklady obce Neumětely. Respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, architektonické, historické a kulturní hodnoty, limity využití území (přírodní, technické), geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady obce.

Při vymezování zastavitelných ploch byly respektovány kompoziční vztahy v území a vytvořeny předpoklady pro zachování přírodních a architektonických dominant a fyzické prostupnosti území. Návrh zastavitelných ploch vychází zejména ze snahy zachovat v co největší míře stávající strukturu urbanizovaného území a novou zástavbou ji doplnit v souladu s koncepcí stanovenou v platné ÚPD obce.

#### Odůvodnění jednotlivých bodů výroku (8)

*ad a,b* Zásady jsou stanoveny zejména v souladu s požadavkem ZÚR SK „zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.“ Z důvodu ochrany sídelní struktury a krajinného rázu je urbanistický rozvoj směřován pouze do sídla Neumětely, v přímé vazbě na existující zástavbu.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je vhodné zastavitelné plochy a obecně urbanistický rozvoj situovat do lokalit s dostupnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou a tuto využívat efektivně. Výstavba ve volné krajině nebo v návaznosti na jednotlivé samoty představuje výraznější zásah do volné krajiny, než rozvoj již existujících obytných lokalit. Rozvoj bydlení v návaznosti na sídelní jádro Neumětely zajišťuje efektivní využití a posílení stávající vybavenosti a dopravní obsluhy sídla, zároveň je tímto způsobem efektivně využívána již vybudovaná veřejná dopravní a technická infrastruktura.

*ad c* Územní plán v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných, ploch bydlení a ploch občanského vybavení, umožňuje prolínání funkcí, které se vzájemně negativně neovlivňují. Důvodem je zejména zachování typické funkční diverzity venkovského sídla

*ad d* Výrok je stanoven v souladu s prioritou 14 PÚR ČR „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 atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.“ Stávající charakter a kompozice území je základním východiskem pro usměrnění budoucího rozvoje obce; zohlednění funkčních a prostorových vazeb v území je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

*ad e* Zásada je stanovena zejména na základě úkolu územního plánování (§ 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona) „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.“ Důvodem je nutnost ochrany a rozvoje kvalitního obytného prostředí a zamezení vzniku zařízení s negativními vlivy na kvalitu a pohodu bydlení.

*ad f* Plochy občanského vybavení specifikované v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako součást veřejné infrastruktury. Existence a rozvoj občanského vybavení je ve veřejném zájmu, proto je nezbytné důkladně posuzovat jakékoliv požadavky na změny v daných plochách. Pro zajištění dobré dostupnosti občanského vybavení a jeho spolupůsobení na upevňování komunit a sociální soudržnosti obyvatel je nutné přednostně umisťovat občanské vybavení do sídelního jádra obce.

Lokalizace, rozsah a význam staveb a zařízení občanského vybavení má významný vliv na kvalitu bydlení a dosažitelnost těchto služeb pro obyvatele, z pohledu rekreace a cestovního ruchu je občanská vybavenost klíčová pro míru atraktivity území, návštěvnost území a délku pobytu návštěvníků.

*ad g* Plochy veřejných prostranství specifikované v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako součást veřejné infrastruktury. Zachování rozsahu veřejných prostranství a jejich kvalitativní rozvoj je ve veřejném zájmu. Veřejná prostranství tvoří základní kostru sídel i volné krajiny. Intenzivní využívání veřejných prostranství je základním předpokladem kvalitního života v sídlech. Veřejná prostranství jsou odrazem kvality života v sídlech a jsou těžištěm veřejného života. Využívají je všichni lidé vyskytující se v daném území z nejrůznějších důvodů. Proto je nutné dbát na zvyšování kvality veřejných prostranství zejména pro pohyb chodců, rozvoj systému tak, aby zajišťoval a zlepšoval prostupnost území.

Veřejná prostranství jsou také nositeli všech existujících turistických a cyklistických tras, cyklostezek a naučných stezek. Turistická infrastruktura je významným předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky v území, proto je nutné ji chránit a rozvíjet, zcela vyloučit jakoukoliv redukci.

Stanovením zásady je zdůrazněna funkce a způsob užívání veřejných prostranství, která tvoří základní matici území, systém prostupnosti území a dostupnosti jednotlivých pozemků.

*ad h* Plochy dopravní a technické infrastruktury specifikované v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 9 a 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako součást veřejné infrastruktury. Zajištění prostupnosti území a dopravní dostupnosti je základním předpokladem pro využívání území a jeho rozvoj. Pro adekvátní stavební rozvoj sídla je pak nutné dodržovat podmínky napojení zástavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zejména s ohledem na zajištění uspokojivé kvality bydlení. Dopravní dostupnost jednotlivých pozemků je základním předpokladem pro využívání a rozvoj území a umožnění efektivního využití zastavitelných ploch. S dostupností souvisí také systém veřejných prostranství, který zprostředkovává (mimo silnic III. třídy) všechny dopravní vazby v sídle a zajišťuje dostupnost jednotlivých parcel; kromě toho tvoří síť prostupnosti celého území, společně s plochami veřejné zeleně vytváří komunitní prostory.

*ad i* Zásada je stanovena zejména dle požadavku PÚR ČR (priorita 17): „Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky

*problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.“ a ZÚR SK („Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách.“). Důvodem je nutnost zajistit posílení hospodářského pilíře obce a navýšení pracovních příležitostí, proto je nezbytné vytvářet podmínky pro stabilizaci a rozvoj výrobních činností s cílem zlepšit lokální ekonomiku.*

#### Odůvodnění výroku (9)

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

## 11/5 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### Odůvodnění výroku (10)

Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch:

ozn. plochy	způsob využití plochy	limity využití území	odůvodnění vymezení plochy
Z01	<i>plocha byla na základě projednání vyřazena</i>		
Z01	<i>plocha byla na základě projednání vyřazena</i>		
Z03	veřejná prostranství (PV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zvýšení prostupnosti území - rozvoj cest v krajině přístupných z obytných částí obce a umožnění každodenní rekreace v krajině</li> <li>- navržená cesta propojuje stávající polní cesty a dotváří tak systém cest zajišťující propojení sídla přes zemědělskou krajinu severně k údolí Chumavy podél hřbetu Housiny; v současnosti je využívána jako účelová zemědělská komunikace</li> </ul>
Z04	veřejná prostranství (PV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, archeologické lokality I. a II. Kategorie, záplavové území Q100, lokální biocentrum, plocha odvodnění	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je zpřesněna a vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK (zejména s požadavkem: <i>v územních plánech obcí navrhopvat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras,“</i>)</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění bezpečného vedení mezinárodní dálkové cyklotrasy č. 3 Praha – Plzeň – Regensburg – Mnichov odděleně od motorové dopravy</li> <li>- důvodem vymezení je dále zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou, zároveň zlepšení podmínek pro cyklistickou dopravu jakožto součást veřejné dopravní infrastruktury</li> </ul>
Z05	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, radioreléová trasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je převzata z ÚPO Neumětely (pův. ozn. BV4)</li> <li>- důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce v sídle, viz kapitola 10/5</li> <li>- plocha je vymezena přímé vazbě na zastavěné území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, podél komunikace (v souladu s líniovým historickým rozvojem a uspořádáním zástavby sídla); doplňuje oboustranné obestavení komunikace naproti zemědělskému areálu a ploše přestavby pro bydlení</li> <li>- vymezením plochy je urbanisticky dotvářen kompaktní tvar sídla efektivně využívající existující veřejnou infrastrukturu - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny</li> </ul>
Z06	výroba a skladování – zemědělská (VZ)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je převzata z ÚPO Neumětely (pův. ozn. ZV1) a zároveň vymezena na základě podnětu vlastníka</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění hospodářské stability, resp. rozvoje zemědělské výroby v obci, v přímé vazbě na zemědělsky využívanou krajinu</li> <li>- plocha přímo navazuje na zastavěné území a na stávající</li> </ul>

ozn. plochy	způsob využití plochy	limity využití území	odůvodnění vymezení plochy
			<p>zemědělský areál a je určena pro rozvoj zázemí v přímé vazbě na okolní obhospodařované zemědělské pozemky</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena ve vazbě na stávající komunikaci, nedochází tedy k nežádoucí fragmentaci krajiny</li> </ul>
<b>Z07</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je převzata z ÚPO Neumětely (pův. ozn. BV3)</li> <li>- důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce v sídle, viz kapitola 10/5</li> <li>- plocha je vymezena v přímé vazbě na zastavěné území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, podél komunikace, a doplňuje tak oboustranné obestavení ulice Na Bráně - zároveň je respektován okraj stávající obytné zástavby naproti jako hranice rozvoje sídla</li> <li>- vymezením plochy je urbanisticky dotvořena ulice Na Bráně zajišťující efektivní využití existující veřejné infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny</li> </ul>
<b>Z08</b>	veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, archeologické lokality I. a II. Kategorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je cca z jedné šestiny převzata z ÚPO Neumětely (pův. ozn. VZ101)</li> <li>- důvodem vymezení plochy je rozvoj veřejné zeleně v sídle a zajištění dostatečného množství veřejně přístupné zeleně v obytných územích</li> <li>- důvodem pro vymezení veřejné zeleně je potřeba doplnění systému veřejně přístupné zeleně v návaznosti na stabilizované i rozvojové plochy pro bydlení (nutnost zajištění dostatečných ploch veřejných prostranství ve vazbě na celkový plošný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení - vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.)</li> <li>- vymezením plochy je vyvážen dosavadní rozvoj obytné zástavby bez zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně</li> <li>- plocha přímo navazuje na zastavěné území, je perfektně dostupná z návsi cestou pro pěší podél kulturního domu - může tedy sloužit také jako společenské zázemí pro aktivity v obci</li> <li>- zároveň plocha navazuje na plochu změny v krajině K01 (určenou pro retenční opatření) - změnou využití na veřejnou zeleň bude plocha rovněž přispívat k lepšímu zadržování vody na severním okraji zástavby, kde dochází ke zvýšenému odtoku povrchových vod z polí</li> </ul>
<b>Z09</b>	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, komunikační vedení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou - rozšíření stávající polní cesty pro zajištění dostatečné šířky veřejného prostranství zprostředkujícího přístup ke stávajícím rodinným domům a k zastavitelné ploše bydlení Z10</li> <li>- plocha zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou v návaznosti na stabilizované účelové cesty severně od sídla</li> </ul>
<b>Z10</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, komunikační vedení, liniová zeleň	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka</li> <li>- důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce v sídle, viz kapitola 10/5</li> <li>- plocha je vymezena v přímé vazbě na zastavěné území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, ve výseči místní a účelové komunikace, a doplňuje tak oboustranné obestavení cesty podél stávajících domů</li> <li>- vymezení plochy navazuje na hranici zástavby východně a respektuje rovněž hranici zástavby západně (dotvořenou zastavitelnou plochou Z11)</li> <li>- vymezením plochy je urbanisticky dotvořen kompaktní okraj sídla zajišťující efektivní využití existující veřejné</li> </ul>

ozn. plochy	způsob využití plochy	limity využití území	odůvodnění vymezení plochy
			infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny
<b>Z11</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, archeologické lokality I. a II. Kategorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka</li> <li>- důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce v sídle, viz kapitola 10/5</li> <li>- plocha je vymezena přímé vazbě na zastavěné území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, v prostoru mezi silnicí III/11550 a zastavěným územím</li> <li>- vymezení plochy navazuje na hranici zástavby západně a respektuje rovněž hranici zástavby na severu (dotvořenou zastavitelnou plochou Z10)</li> <li>- vymezením plochy je urbanisticky dotvořen kompaktní okraj sídla zajišťující efektivní využití existující veřejné infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny</li> </ul>
<b>Z12</b>	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, liniová zeleň	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důvodem vymezení plochy je ochrana a rozvoj stávajícího sportovního areálu s cílem zajistit dostatečné plochy sportu a rekreačních aktivit pro místní obyvatele, zejména umožnit rozvoj dalších forem sportovního využití nad rámec stávajícího fotbalového hřiště</li> <li>- plocha je vymezena v souladu se Zadáním ÚP Neumětely („plochy pro občanské vybavení - sport – bude prověřeno vhodné umístění pro jejich rozšíření“)</li> <li>- vymezení plochy navazuje na zastavěné území a stávající sportovní areál; na jihu přiléhá k silnici III/11412 a navržené pěší a cyklistické stezce - doplňuje urbanizované území v historicky utvářené linii</li> </ul>
<b>Z13</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, liniová zeleň	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce v sídle, viz kapitola 10/5</li> <li>- plocha je vymezena přímé vazbě na zastavěné území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, podél silnice III/11412 (v souladu s liniovým historickým rozvojem a uspořádáním zástavby sídla); doplňuje oboustranné obestavení komunikace naproti stávající řadě zástavby pro bydlení</li> <li>- zastavitelná plocha je ukončena zároveň s hranicí zastavěného území vymezeného naproti přes silnici</li> <li>- vymezením plochy je urbanisticky dotvářen kompaktní tvar sídla efektivně využívající existující veřejnou infrastrukturu - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny</li> </ul>
<b>Z14</b>	veřejná prostranství (PV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, nadzemní elektrické vedení 400 kV, ochranné pásmo elektrorozvodů, lokální biokoridor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je zpřesněna a vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK (zejména s požadavkem: <i>v územních plánech obcí navrhnout nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras,“</i>)</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění bezpečného vedení mezinárodní dálkové cyklotrasy č. 3 Praha – Plzeň – Regensburg – Mnichov oddělené od motorové dopravy</li> <li>- důvodem vymezení plochy je dále zvýšení komfortu dostupnosti železniční zastávky Neumětely pro chodce a cyklisty</li> <li>- důvodem vymezení je dále zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou, zároveň zlepšení podmínek pro cyklistickou dopravu jakožto součást veřejné dopravní infrastruktury</li> </ul>

ozn. plochy	způsob využití plochy	limity využití území	odůvodnění vymezení plochy
Z15	veřejná prostranství (PV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, lokální biokoridor, záplavové území Q100, plocha odvodnění, archeologické lokality I. a II. Kategorie, liniová zeleň	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou; zajištění bezpečné a komfortní pěší a cyklistické cesty podél silnice III/11413 ze sídla směrem do údolí Chumavy a na Housinu</li> <li>- plocha zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou v návaznosti na stabilizované účelové cesty severně od sídla</li> </ul>
Z16	veřejná prostranství (PV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, ochranné pásmo silnice, lokální biokoridor, záplavové území Q100, plocha odvodnění, archeologické lokality I. a II. Kategorie, nadzemní elektrické vedení 22 kV, ochranné pásmo elektrorozvodů	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je zčásti vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění celkové prostupnosti území - obnova historické cesty včetně stromořadí v souvislých zemědělských plochách jihovýchodně od sídla</li> <li>- plocha zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou; členěním souvislých zemědělských ploch jsou posilovány pozitivní znaky krajinného rázu území</li> </ul>
Z17	veřejná prostranství (PV)	ochranné pásmo silnice, plocha odvodnění, komunikační vedení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění celkové prostupnosti území - obnova historické cesty včetně stromořadí v souvislých zemědělských plochách jihovýchodně od sídla</li> <li>- plocha zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou; členěním souvislých zemědělských ploch jsou posilovány pozitivní znaky krajinného rázu území</li> </ul>
Z18	veřejná prostranství (PV)	lokální biocentrum, ochranné pásmo silnice, plocha odvodnění, nadzemní elektrické vedení 22 kV, ochranné pásmo elektrorozvodů, přírodní památka Housina, EVL Housina, záplavové území Q100	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení plochy je zajištění celkové prostupnosti území - obnova historické cesty od Lážoviček k Chumavě pod Košíkem až k silnici III/11413 včetně odbočení na silnici III/11412 propojující Lážovice a Neumětely</li> <li>- plocha zároveň zlepšuje prostupnost volné krajiny; navazuje na navržené plochy pro obnovu historických cest v krajině (Z16 a Z17), navrženou samostatnou pěší a cyklistickou stezku podél silnice III/11413 (Z04)</li> </ul>

Odůvodnění výroku (11)

Odůvodnění vymezení plochy přestavby:

ozn. plochy	způsob využití plochy	limity využití území	odůvodnění vymezení plochy
P01	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, kanalizační řad, radioreléová trasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka</li> <li>- důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce v sídle, viz kapitola 10/5</li> <li>- plocha je vymezena v zastavěném území, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, podél komunikace (v souladu s liniovým historickým rozvojem a uspořádáním zástavby sídla)</li> <li>- jedná se o okrajovou součást zemědělského areálu a plocha je vymezena pro zajištění bydlení vlastníka areálu</li> </ul>

**11/6 Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně**Odůvodnění výroku (12)

Podkladem pro vymezení systému sídelní zeleně byly zejména terénní průzkumy v roce 2017. Na základě podrobných analýz jednotlivých systémů v území a požadavků na jejich rozvoj byl v řešení ÚP Neumětely stabilizován systém sídelní zeleně v měřítku odpovídajícím § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.



Systém sídelní zeleně je tvořen kromě ploch zeleně i dalšími prvky sídelní zeleně zahrnutými v dalších typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to s ohledem na výše uvedené ustanovení o výměře ploch vymezovaných v územním plánu. Koncepce rozvoje sídelní zeleně je tvořena dominantní složkou sídelní zeleně – plochami veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV).

#### Odůvodnění výroku (13)

Důvodem ochrany veřejné zeleně je zejména fakt, že se jedná o veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, která je součástí ploch veřejných prostranství. Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny ve veřejném zájmu, proto jejich využití nesmí být narušeno parciálními zájmy v území. Stav a rozsah sídelní zeleně v území je významným indikátorem kvality obytného prostředí. Plochy sídelní zeleně tvoří jednak doplňkovou funkci v obytném prostředí, mají estetickou, kompoziční a hygienickou funkci v sídlech, a proto je nutné je chránit, resp. významnou zeleň přímo vymežit v rámci ploch zeleně s vyloučením zástavby.

Kromě vlastní ochrany a rozvoje ploch veřejných prostranství (ZV) je nezbytné sídelní zeleň rozvíjet také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití a zvyšovat tak podíl lokální zeleně zejména uvnitř obytných území.

### Odůvodnění kapitoly 4 výroku ÚP:

## 11/7 Odůvodnění občanského vybavení

#### Odůvodnění výroku (14)

Plochy občanského vybavení jsou specifikované v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Členění na plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a plochy občanského vybavení – hřbitovů (OH) vychází z odlišných specifických nároků daných způsobů využití, zejména nezbytnosti stabilizace vybavenosti veřejného charakteru (plochy OV), stabilizace sportovních zařízení a areálů v sídlech zajišťujících možnosti sportovního vyžití obyvatel v dostatečném množství, rozsahu a dobré dostupnosti, stabilizace a ochrana hřbitovů.

Důvodem samostatného vymezení ploch je nutnost usměrňovat ochranu a rozvoj občanského vybavení na území obce. Lokalizace, rozsah a význam staveb a zařízení občanského vybavení má významný vliv na kvalitu bydlení a dosažitelnost těchto služeb pro obyvatele, z pohledu rekreace a cestovního ruchu je občanská vybavenost klíčová pro míru atraktivitu území, návštěvnost území a délku pobytu návštěvníků.

Ochrana občanského zařízení je prioritní zejména ve vhodných plochách jádrové části obce. Existence a rozvoj občanského vybavení je ve veřejném zájmu, proto je nezbytné důkladně posuzovat jakékoliv požadavky na změny v daných plochách. Pro zajištění dobré dostupnosti občanského vybavení a jeho spolupůsobení na upevňování komunit a sociální soudržnosti obyvatel je nutné přednostně umísťovat občanské vybavení obecně do sídelních center a hustě obydlených částí sídel.

#### Odůvodnění výroku (15)

Podrobné odůvodnění vymezení plochy je uvedeno v kapitole 11/5 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

#### Odůvodnění výroku (16)

Rozvoj všech kategorií občanského vybavení je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch smíšených obytných) v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití, a to dle požadavku Zadání ÚP Neumětely: „plochy pro občanské vybavení – bude prověřeno, zda je nutné jejich samostatné vymezení nebo jestli stačí přípustnost občanského vybavení v plochách smíšených obytných, event. bude stanovena podmínčnost hlavního využití jednotlivých zastavitelných ploch potřebnou stavbou občanské vybavenosti pro tuto plochu.“ V rámci smíšených obytných území (SV) je vhodné umožňovat vznik občanského vybavení lokálního charakteru, které se může rozvinout na základě požadavků nebo iniciativy místních obyvatel – jeho přesné umístění proto nelze předvídat. Obecně však občanské vybavení doplňuje obytná území a zajišťuje dostupnost služeb pro místní obyvatele a pro účely cestovního ruchu.

## 11/8 Odůvodnění veřejných prostranství

#### Odůvodnění výroků (17) - (19)

Plochy veřejných prostranství specifikované v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. Rozvoj veřejných prostranství je umožněn také v rámci všech ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

V rámci všech ploch veřejných prostranství (PV, ZV) je v územním plánu zajištěna ochrana minimálního rozsahu systému veřejných prostranství na území obce pro zajištění dostupnosti ploch a prostupnosti území sídel i volné krajiny.

Veřejná prostranství tvoří základní kostru sídel i volné krajiny. Intenzivní využívání veřejných prostranství je základním předpokladem kvalitního života v sídlech. Veřejná prostranství jsou odrazem kvality života v sídlech a jsou těžištěm veřejného života. Využívají je všichni lidé vyskytující se v daném území z nejrůznějších důvodů. Proto je nutné dbát na zvyšování kvality

veřejných prostranství zejména pro pohyb chodců, rozvoj systému tak, aby zajišťoval a zlepšoval prostupnost území. Veřejná prostranství zahrnují veškeré stabilizované plochy veřejně přístupných prostranství s výraznou prostorotvornou funkcí (návesní a uliční prostory) v zastavěném území sídel. S ohledem na význam ve struktuře ploch veřejných prostranství zahrnuje územní plán do těchto ploch také úseky místních komunikací, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, stejně tak jako některé významné mimosídelské cesty zajišťující prostupnost území.

Veřejná prostranství jsou nositeli všech existujících turistických a cyklistických tras, cyklostezek a naučných stezek. Turistická infrastruktura je významným předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky v území, proto je nutné ji chránit a rozvíjet, zcela vyloučit jakoukoliv redukci. Důvodem pro vymezení ploch je mimo jiné ochrana historických cest v krajině pro zlepšení prostupnosti území a možný rozvoj nových pěších turistických nebo cyklistických tras v území. Obnova či rozvoj pěších a cyklistických tras je územním plánem umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

#### Odůvodnění výroků (20) - (22)

Podrobné odůvodnění vymezení ploch je uvedeno v kapitole 11/5 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

#### Odůvodnění výroku (23)

Vymezením ploch veřejných prostranství (PV, ZV) je v ÚP Neumětely zajištěna ochrana minimálního rozsahu systému veřejných prostranství na území obce potřebného pro zajištění dostupnosti ploch a prostupnosti území sídel i volné krajiny. V rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití však existuje množství dalších veřejných prostranství, které je rovněž vhodné dále rozvíjet a zkvalitňovat. Z těchto důvodů je stanovena zásada stabilizace a rozvoje veřejných prostranství také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, a to zejména v plochách s obytnou funkcí, kde je nutné zachovávat a rozvíjet dostupnost jednotlivých pozemků a prostupnost urbanizovaného území utvářející komunikační síť sídel.

## 11/9 Odůvodnění dopravní infrastruktury

#### Obecné odůvodnění výroků (24) - (32)

Koncepce dopravní infrastruktury vychází zejména z následujících dokumentací a podkladů:

- PÚR ČR (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011), ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 7
- ÚAP SO ORP Hořovice (úplná aktualizace 2016)
- ÚPO Neumětely (KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o., 2004)
- Plán dopravní obslužnosti Středočeského kraje na léta 2016–2020 (Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje, 2016)
- Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017 - 2023 (Centrum dopravního výzkumu, v.v.i., 2017)
- Pasport místních komunikací obce Neumětely (CheckTerra s.r.o., 2016)
- Studie obnovy a rozvoje polních cest (2017)
- Zadání ÚP Neumětely (2016)
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

Dopravní infrastruktura je v řešeném území reprezentována silniční a železniční dopravou. Stabilizovaný dopravní systém ve správním území obce Neumětely souhrnně znázorňuje dále uvedený obrázek.



### 11/9.1 Silniční doprava

#### Obecné odůvodnění výroků (24) - (26)

##### Popis stávající situace

Silniční doprava je v řešeném území nejvýznamnějším zprostředkovatelem přepravních objemů a je provozována prostřednictvím silniční sítě a navazující struktury místních a účelových komunikací. V řešeném území jsou vedeny především silnice III. třídy a místní a účelové komunikace. Po jihozápadní hranici obce prochází silnice II. třídy č. 114, která se v sousedních Hostomicích kříží se silnicí II/115.

Z hlediska širších dopravních vztahů jsou pro obec významné také silnice II. třídy č. 114 a 118 v sousedních Lochovicích. Na tyto komunikace se lze z řešeného území napojit po silnicích III. třídy, přičemž zajišťují spojení s hierarchicky výše postavenými sídly (Hořovice, Dobříš, Zdice). Silnice II/118 zároveň plní funkci přivaděče k dálnici D5, která tvoří dopravní osu v nadregionálním významu.

Dopravní osu řešeného území tvoří silnice III. třídy č. 11412, procházející sídlem ve východo-západním směru. Na tuto komunikaci se v obci napojují další silnice III. třídy, zajišťující obsluhu řešeného území a jeho spojení se sousedními obcemi.

V řešeném území jsou provozovány následující silnice:

Silnice II. třídy (trasována po administrativní hranici obce)

**II/114** výjezd z II/605 (nadjezd nad D5) – Záluží – Hořovice – Lochovice – Radouš – Bezdědice – Hostomice

Silnice III. třídy

**III/11411** výjezd z II/114 – Libomyšl – napojení na II/118

**III/11412** výjezd z II/114 – Neumětely – Lážovice – Vižina – napojení na II/115

**III/11413** výjezd z III/11412 Neumětely – Bykoš – napojení na III/11524

**III/11414** výjezd z III/11413 – Lážovice – napojení na III/11412

**III/11550** výjezd z III/11411 – Neumětely – křížení s III/11412 – Skřipel – napojení na II/115

Stávající silnice III. třídy zprostředkovávají přímou dopravní obsluhu řešeného území. Jejich dopravní zátěž je poměrně nízká. Významu těchto komunikací a konfiguraci terénu odpovídá i jejich trasování a parametry.

#### Intenzity dopravy

Intenzity silniční dopravy jsou jedním z primárních vstupních údajů při posuzování a navrhování silniční sítě či jejích úseků. Sčítání dopravy je cyklicky prováděno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (dále též jen „ŘSD ČR“). Zahrnuje dálnice, všechny silnice I. a II. třídy a vybrané úseky III. třídy a místních komunikací. V řešeném území bylo v rámci sčítání v letech 2010 a 2016 provedeno měření na sčítacích úsecích 1-4040 na silnici II/114 a 1-5180 na silnici III/11412 (pouze v r. 2010).

Roční průměrné denní intenzity dopravy na měřených úsecích v řešeném území v letech 2010 a 2016 uvádí následující tabulka:

Tab.: Roční průměr denních intenzit dopravy v letech 2010 a 2016 (Celostátní sčítání dopravy, ŘSD)

komunikace	sčítací úsek	rok měření	těžká motorová vozidla celkem	osobní a dodávková vozidla	jednostopá motorová vozidla	součet všech vozidel
II/114	1-4040	2010	633	2 158	34	2 825
		2016	541	2 282	10	2 833
III/11412	1-5180	2010	97	348	5	450
		2016	-	-	-	-

Intenzita dopravy na silnici II/114 v úseku mezi Lochovicemi a Hostomicemi je dle údajů za poslední dvě Sčítání dopravy konstantní. Snížil se však podíl těžkých motorových vozidel a naopak mírně narostla intenzita osobních a dodávkových vozidel. Dle hodnot intenzity patří tento do skupiny komunikací s třetí nejvyšší pozorovanou intenzitou (1 000 – 3 000 vozidel za 24 hodin).

Průměrná intenzita dopravy na silnici III/11412 v úseku mezi obcemi Neumětely a Lážovice v r. 2010 činila 450 vozidel za 24 hodin. V roce 2016 na tomto úseku měření neproběhlo, lze však uvažovat zachování této hodnoty.

S ohledem na dopravní význam ostatních silnic III. třídy v řešeném území lze předpokládat, že intenzity dopravy nepřesáhnou hodnotu 400 vozidel za 24 hodin průměrného dne v roce.

#### Místní komunikace

Pro místní dopravu jsou využívány úseky silnic III. třídy, které rovněž umožňují obsluhu jednotlivých objektů. Na tyto silnice navazují místní komunikace různé délky a proměnlivých parametrů. Stávající rozsah sítě místních komunikací je územním plánem stabilizován. Komunikace mají většinou charakter cest se zpevněným nebo částečně zpevněným povrchem a vycházejí z terénních podmínek a uspořádání zástavby.

Místní komunikace mimo zastavěná území jsou v územním plánu vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV) nebo jsou zahrnuty v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Síť místních komunikací doplňují místní účelové komunikace, které umožňují obsluhu celého území obce.

#### Doprava v klidu

Parkování a odstavení vozidel je v řešeném území uskutečňováno převážně na soukromých pozemcích, případně v profilu místních komunikací, tedy zejména v rámci ploch veřejných prostranství (PV) a ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS). Ojedinelé veřejné parkoviště s kapacitou 14 parkovacích stání je lokalizováno na náměstí. Plochy pro hromadné parkování jsou dále součástí areálů koncentrované výroby a bytových domů.

Individuální odstavení vozidel lze v rámci přípustného využití realizovat také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách bydlení (BV, BH), plochách smíšených obytných (SV), plochách výroby a skladování (VZ, VL) a občanského vybavení (OV, OS).

Dostatečné plochy pro parkování a odstavení osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, ploch bydlení, ploch občanského vybavení. Potřeba parkovacích a odstavných stání se stanoví výpočtem dle normy ČSN 73 6110 a změny Z1 ČSN 73 6110.

#### **Silniční ochranná pásma**

Problematickou silničního ochranného pásma upravuje zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Silniční ochranná pásma slouží k ochraně silnice a provozu na ní mimo souvisle zastavěné území obcí. Je v nich zakázána nebo omezena stavební činnost, která by mohla ohrozit vlastní komunikaci nebo provoz na ní. Výjimky uděluje v odůvodněných případech příslušný silniční správní orgán.

Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

silnice II. a III. třídy 15 m od osy vozovky

Souvisle zastavěným územím obce (dále jen "území") je pro účely určení silničního ochranného pásma podle tohoto zákona území, které splňuje tyto podmínky:

a) na území je postaveno pět a více budov odlišných vlastníků, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo a které jsou evidovány v katastru nemovitostí,

b) mezi jednotlivými budovami, jejichž půdorys se pro tyto účely zvětší po celém obvodu o 5 m, nebude spojnice delší než 75 m. Spojnice tvoří rohy zvětšeného půdorysu jednotlivých budov (u oblouků se použijí tečny). Spojnice mezi zvětšenými půdorysy budov, spolu se stranami upravených půdorysů budov, tvoří území.

### Odůvodnění navrhovaného řešení

#### Odůvodnění výroků (24) – (26)

V souladu s § 9, odst. 2 a 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou silniční pozemky silnic II. a III. třídy zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS). Důvodem je zejména intenzita dopravy a její negativní vlivy, které vylučují začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití. Vymezení ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) je také nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch (např. ploch bydlení, výroby, občanského vybavení, atd.).

Místní komunikace jsou v územním plánu zařazeny převážně do ploch veřejných prostranství (PV). Jejich dopravní funkce je zejména v zastavěném území doplněna ostatními funkcemi (pobytovou, rekreační, společenskou, apod.). Součástí veřejných prostranství jsou vegetační plochy, liniové výsadby, apod.

Účelové komunikace jsou s ohledem na jejich dopravní význam součástí navazujících ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich začlenění do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití nebrání jejich využívání pro dopravní účely.

Případné úpravy komunikací lze realizovat v rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a ploch veřejných prostranství (PV), dále také v navazujících plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s přípustným využitím.

Veškeré zastavitelné plochy jsou vymezeny ve vazbě na stávající komunikační skelet v území. Pro jednotlivé zastavitelné plochy budou zřízeny, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém území. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých, zejména rozsáhlejších zastavitelných ploch. Dopravní řešení v rámci zastavitelných ploch bude navrženo s ohledem na způsob jejich zastavění a bude řešeno v navazujících řízeních.

Při návrhu parcelace zastavitelných ploch je nutné stanovit dostatečný prostor pro vedení komunikací, chodníků a inženýrských sítí o minimální šířce 9 m mezi oploceními. Je též nutno respektovat požadavky na plochy pro výstavbu křižovatek (napojení) a potřebných rozhledových polí. Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace šířky nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Dopravní připojení staveb musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Úpravy dopravní sítě je nutno realizovat s ohledem na zajištění řádného příjezdu a průjezdu mobilní techniky hasičských záchranných sborů.

Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle § 10 zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Počet připojení na tuto silniční síť je nutné omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).

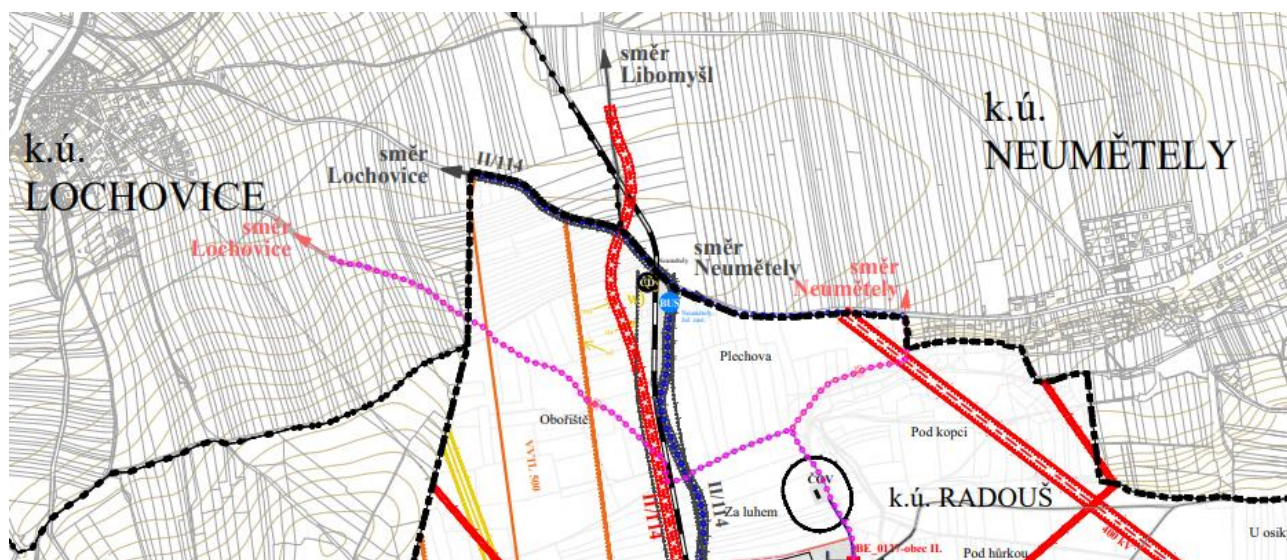
Při navrhování a realizaci všech dopravních staveb je nutno dodržet požadované parametry a ustanovení příslušných platných ČSN a souvisejících předpisů. Šířka veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

#### Odůvodnění výroku (27)

**Koridor KD01 pro přeložku silnice III/11411** je vymezen v návaznosti na dopravní řešení v aktuálně projednávaném ÚP města Hostomic - úpravu trasování silnice II/114. Silnice II/114 je v navržené trase vedena od hranice s obcí Neumětely západně podél železniční trati - obchází tak sídlo Radouš a v úseku k Hostomicím je tímto způsobem redukován počet úrovněvých křížení silnice II/114 s železniční tratí. Kromě převedení dopravy mimo obytná jádra sídel je tedy dosaženo i vyšší bezpečnosti. V Neuměteli je vymezením koridoru KD01 zajištěna návaznost na novou trasu silnice II/114 a doplnění trasy směrem na Libomyšl. Šířka koridoru je odvozena z ČSN 73 6101 Projektování pozemních komunikací.

*Výřez výkresu Koncepte technické a dopravní infrastruktury ÚP města Hostomic - návrh pro opakované veřejné projednání (březen 2018)*





### 11/9.2 Železniční doprava

#### Odůvodnění výroku (28)

##### Popis stávající situace

V souběhu s jihozápadní hranicí administrativního území obce prochází regionální železniční trať 172 Zadní Třebáň – Lochovice. V těsné blízkosti správní hranice obce je na území sousedního města Hostomice provozována železniční zastávka *Neumětely*, která je z centra obce vzdálená necelé 2 km.

Železniční trať 172 obsluhují v současnosti osobní vlaky s ozn Os 277XY, 11 spojů denně ve směru do Lochovic a 10 spojů denně ve směru do Zadní Třebáně.

##### Železniční ochranná pásma

Železniční ochranné pásmo je stanoveno zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, a tvoří ho prostor po obou stranách dráhy do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však do vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy.

Případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy, dále je nutné respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb. – stavební a technický řád drah – a postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

V ochranném pásmu je dovoleno stavět pouze drážní stavy, výjimky lze udělit pro stavby pro stavby pozemních komunikací, vodních děl, zařízení vedení, měřických znaků a signálů a jen v odůvodněných případech pro ostatní pozemní stavby. Výjimky povoluje drážní správní orgán, který současně stanoví podmínky.

##### Odůvodnění navrhovaného řešení

V souladu s § 9, odst. 2 a 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky železnice zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury – železniční (DZ). Dle vyhlášky plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov. Důvodem pro vymezení je mimo jiné intenzita železniční dopravy a její forma, což vylučuje začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití.

Stávající železniční zastávka Neumětely se nachází těsně za hranicí řešeného území (administrativně leží v území města Hostomice). ÚP zohledňuje projekt MAS Karlštejsko Naše vládná nádraží - Studie obnovy a využití prostranství a staveb souvisejících s tratí č. 172 (United architect studio s.r.o., Ing. arch. Jaromír Myška, 2015) - návrh prostoru zastávky Neumětely; v rámci řešeného území navazuje na tento záměr vymezením samostatně vedené pěší a cyklistické stezky z obce na okraj řešeného území podél silnice III/11412.

### 11/9.3 Veřejná hromadná doprava

#### Odůvodnění výroku (29)

##### Popis stávající situace

V řešeném území je hromadná přeprava osob zajišťována autobusovou a železniční dopravou. Frekvence spojů je dostačující.



Na území obce se nachází 2 autobusové zastávky – jedna v centru obce (*Neumětely*) a druhá u železniční zastávky v jihozápadním okraji obce (*Neumětely, žel. zast.*). V těsné blízkosti jihozápadní hranice správního území obce se v katastrálním území Radouš sousedního města Hostomice nachází železniční zastávka (*Neumětely*), která je z obce dostupná po silnici III/11412.

Hromadnou dopravu pro řešené území zajišťují dále uvedení dopravci na spojích, které uvádí následující tabulka.

Tab.: Spoje hromadné dopravy v obci Neumětely

druh	číslo linky	trasa	provozovatel
autobus	210025	Hostomice – Neumětely – Lážovice – Osov – Vižina – Podbrdy – Všeradice – Bykoš – Suchomasty – Tmaň – Králův Dvůr – Beroun	ARRIVA STŘEDNÍ ČECHY s.r.o.
	210045	Hořovice – Kotopeky – Praskolesy – Lochovice – Libomyšl – Neumětely – Hostomice	
	210033	Hořovice – Rpety – Lochovice – Libomyšl – Neumětely – Hostomice – Skřípel – Osov – Vižina – Podbrdy – Všeradice – Nesvačily – Liteň	
	470800 (C80)	Hořovice – Lochovice – Neumětely – Lážovice – Osov – Vižina – Podbrdy – Skuhrov – Svinaře – Řevnice – Praha	
	210038	Hořovice – Rpety – Lochovice – Neumětely – Hostomice – Skřípel – Osov – Velký Chlumeč – Dobříš	
	301018	Příbram – Trhové Dušníky – Hluboš – Bratkovice – Čenkov – Jince – Běštín – Hostomice – Neumětely – Lážovice – Osov – Vižina – Podbrdy – Všeradice – Bykoš – Suchomasty – Koněprusy – Tetín – Beroun	
vlak	S76	Zadní Třebaň – Běleč – Liteň – Skuhrov pod Brdy – Nesvačily – Všeradice – Vižina – Osov – Hostomice pod Brdy – Radouš – Neumětely – Lochovice	České dráhy, a.s.

#### Odůvodnění navrhovaného řešení

Veřejná hromadná doprava osob je na území obce zajišťována autobusovou a vlakovou dopravou. Pro ochranu a rozvoj provozu veřejné hromadné dopravy jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury v souladu s § 9, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále plochy veřejných prostranství v souladu s § 7, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Na podpoře veřejné dopravy panuje obecná společenská shoda. Její zkvalitňování může vést ve svém důsledku ke snížení podílu dopravy individuální na přepravních objemech. Pozitivní důsledky snížení podílu individuální dopravy jsou prokazatelné (pozitivní vliv na veřejné zdraví, pokles dopravních nehod, apod.). Podpora veřejné dopravy je zakotvena v dokumentu Dopravní politika ČR pro období 2014-2020 s výhledem do roku 2050.

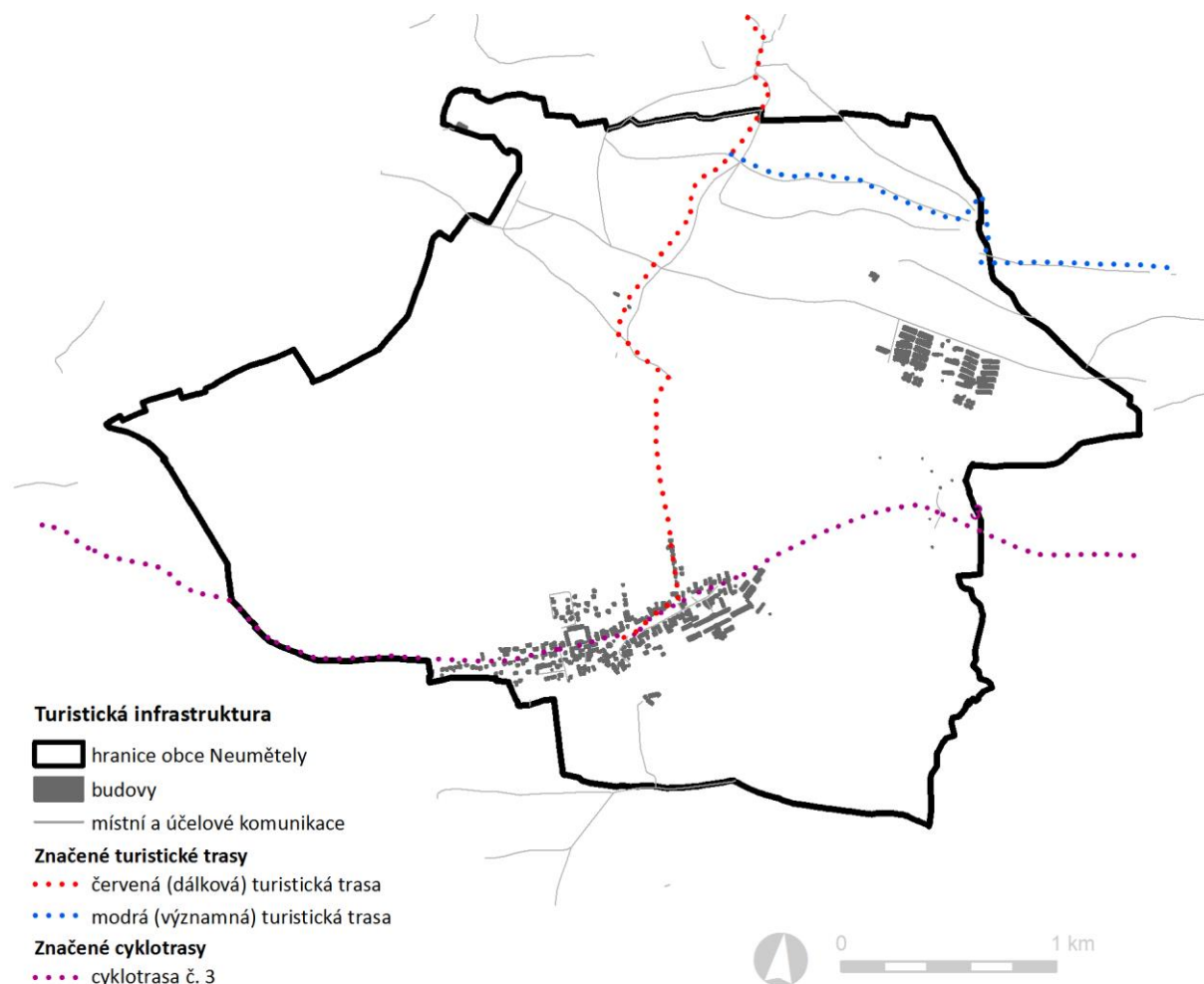
Docházkové vzdálenosti k zastávkám veřejné autobusové a železniční dopravy jsou s ohledem na místní podmínky vyhovující. Realizace nových zastávek autobusové hromadné dopravy je obecně umožněna zejména v plochách dopravní infrastruktury - silniční (DS) a v plochách veřejných prostranství (PV).

Pro zkvalitnění přístupu k vlakové zastávce pro pěší a cyklisty je územním plánem navržena realizace stezky v zastavitelné ploše Z14 s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství (PV), lokalizované v souběhu se silnicí III/11412. Rozměry plochy Z14 jsou odvozeny z norem ČSN 73 6101 Projektování pozemních komunikací a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a TP 179 Navrhování komunikací pro cyklisty.

## 11/9.4 Pěší a cyklistická doprava

### Obecné odůvodnění výroků (30) – (33)

Řešeným územím jsou trasovány značené pěší a cyklistické trasy, které znázorňuje níže uvedený obrázek.



### Popis stávající situace

#### Komunikace pro pěší

Pro potřeby pěší dopravy jsou využívány úseky místních komunikací v zastavěném území s nízkými intenzitami dopravy. V jádru obce jsou komunikace v krátkých úsecích doplněny chodníky. Ze sídla vedou pěší, účelové komunikace a cesty směrem do volné krajiny, tuto síť by však bylo vhodné doplnit a stabilizovat. S tím souvisí i rozvoj každodenní rekreace v území, a zejména turistiky a cyklistiky.

Řešeným územím prochází dvě **značené turistické trasy** (červená a modrá). Červená turistická trasa, označující dálkové trasy, vychází z východní části sídla severním směrem a pokračuje dále do sousedního katastrálního území Želkovice u Libomyšli (obec Libomyšl). Modrá turistická trasa, představující významné trasy, se v severní části řešeného území napojuje na červenou turistickou trasu a směřuje východním směrem do sousedních Lážovic.

#### Komunikace pro cyklisty

Cyklistika je umožněna v rámci stávajících komunikací (III. třídy a místních účelových komunikací s minimální intenzitou motorové dopravy).

Řešeným územím prochází následující značená cyklotrasa:

#### **cyklotrasa č. 3**

Praha, Výtoň – Vleká Chuchle – Zbraslav – Černošice – Všenory – Dobřichovice, železniční stanice – Dobřichovice – Řevnice, železniční stanice – Zadní Třebáň – Svinaře – Hodyně – Sukhrov – Podbrdy – Neumětely – Lochovice – Hořovice – Komárov – Zaječov – Svatá Dobrotivá – Těně – Strašice

**Obtížnost:** lehká

**Značení:** silniční

**Komunikace:** silnice II. a III. třídy, místní komunikace

**Povrch:** asfalt

### Odůvodnění navrhovaného řešení

#### Odůvodnění výroků (30) – (31)

Základní podmínkou pro kvalitní pohyb pěších a cyklistů územím je míra jeho prostupnosti. Možnost zkrácení cesty je jedním z důvodů volby pěší (cyklistické) dopravy. V případě, že bude zabezpečena vysoká míra prostupnosti území (veřejně přístupných komunikací) vybavených kvalitní sítí chodníků, cest, stezek, apod., lze předpokládat, že se zvýší podíl pěší a cyklistické dopravy na úkor dopravy individuální (motorové). Pozitivní důsledky snížení podílu individuální dopravy jsou prokazatelné (pozitivní vliv na veřejné zdraví, pokles počtu dopravních nehod, apod.).

Stanovení výroků vychází z požadavků nadřazených dokumentací a podkladů, zejména z následujících zásad:

- *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agraturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (priorita 22 PÚR ČR)*
- *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. (priorita 29 PÚR ČR)*
- *v dopravní koncepci počítat s budováním sítě cyklostezek a hiposteze a postupným nahrazováním cyklotras cyklostezkami. (Zadání ÚP Neumětely)*

Stávající komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu (místní a účelové komunikace, chodníky, pěší trasy v sídlech, cesty ve volné krajině, cyklotrasy, turistické trasy) jsou v ÚP vymezeny zejména jako plochy veřejných prostranství (PV) a plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS). Pěší a cyklistická doprava je také součástí dalších typů ploch v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž lze cesty pro chodce a cyklisty dále doplňovat.

Pěší a cyklistická doprava je zpravidla provozována jako součástí veřejných prostranství v souladu s § 7, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dále dopravy silniční, v souladu s § 9, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Plochy zajišťující prostupnost území pro chodce a cyklisty představují součást veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, dopravní infrastruktura) z důvodu zajištění ochrany a rozvoje veřejně přístupných cest v řešeném území pro účely dostupnosti ploch, prostupnosti celého území (sídla i volné krajiny), napojení cest na okolní území a také pro účely ochrany a rozvoje infrastruktury cestovního ruchu.

#### Odůvodnění výroku (32)

Trasy místního charakteru lze vést obecně po všech komunikacích v řešeném území a po většině zpevněných a částečně zpevněných cest. Kvalitu cyklistických a cykloturistických tras lze zvyšovat jejich oddělením od společného vedení se silniční dopravou, čímž dojde k výraznému zvýšení bezpečnosti účastníků dopravy.

#### Odůvodnění výroku (33)

Podrobné odůvodnění vymezení ploch je uvedeno v kapitole 11/5 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

## 11/10 Odůvodnění technické infrastruktury

### Obecné odůvodnění výroků (34) - (43)

Koncepce technické infrastruktury vychází zejména z následujících dokumentací a podkladů:

- PÚR ČR (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011), ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 7
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (2004, pravidelně aktualizován), dále též jen „PRVK SK“
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje pro období 2016-2025 (FITE a.s., Institut pro udržitelný rozvoj měst a obcí, o.p.s., 2016)
- Analýza a příprava opatření ke zmírnění negativních dopadů sucha a nedostatku vody na území Středočeského kraje (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a. s, 2016)
- Povodňový plán Středočeského kraje (2004, pravidelně aktualizován)
- Povodňový plán obce Neumětely (2013)
- ÚAP SO ORP Hořovice (úplná aktualizace 2016)
- ÚPO Neumětely (KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o., 2004)
- Zadání ÚP Neumětely (2016)
- studie Napojení vodovodu Hostomice a Neumětely na skupinový vodovod Lochovice – Lhotka (Ing. Václav Ureš, projekty vodohospodářských staveb a inženýrských sítí, 03/2020)

Odůvodnění výroku (34)

Důvodem stanovení výroku je ochrana existujících sítí technické infrastruktury jako civilizační hodnoty; její rozvoj je základním předpokladem pro zvyšování kvality bydlení a obsluhy území sídel. Územním plánem jsou v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití stanoveny podmínky pro realizaci liniové technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Odůvodnění výroku (35)

Systémy veřejné technické infrastruktury jsou zpravidla umísťovány v rámci dopravních komunikací nebo veřejných prostranství; tím je zajištěno jejich umístění mimo pozemky soukromých vlastníků, efektivní využití a správa sítí. Důvodem stanovení výroku je mimo jiné požadavek PÚR ČR (priorita 27) „Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.“

**11/10.1 Zásobování vodou**Obecné odůvodnění výroku (36)

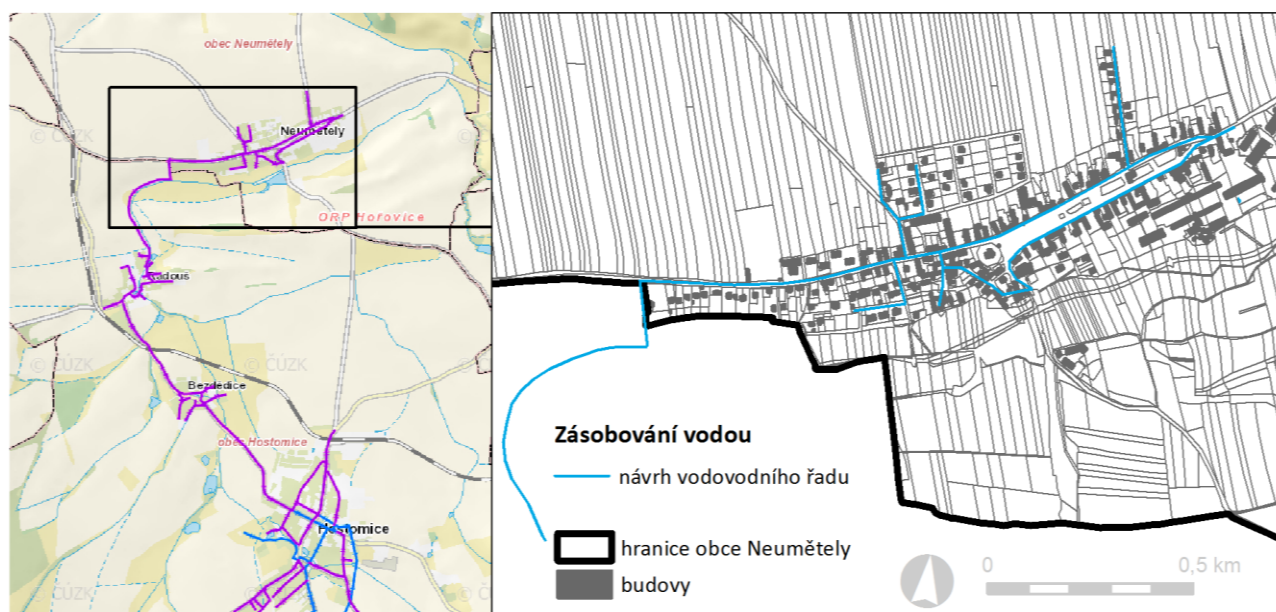
Koncepce zásobování pitnou vodou je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVK SK). V obci Neumětely není vybudován vodovod. Jednotlivé nemovitosti jsou v současnosti zásobovány z domovních a obecních studní.

V obci je dle PRVK SK plánovaná výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu, do kterého bude voda dodávána z vodovodu města Hostomice. Napojení na městský vodovod bude realizováno novým přívodním řadem DN 110 délky 0,85 km z místní části Radouš. Celková délka nově navržených trubních rozvodů je 3,4 km. Na začátku zástavby obce Neumětely bude osazena šachta s redukčním ventilem.

U objektů, které budou zásobovány vodou individuálně i dále, je třeba trvale sledovat kvalitu vody ve zdrojích. Tam, kde budou problémy s množstvím a kvalitou pitné vody, si budou obyvatelé zajišťovat potřebné množství pitné vody ve formě vody balené.

Směr napojení na vodovodní systém města Hostomice a jednotlivé navržené vodovodní řady v Neuměteli zobrazují níže uvedené obrázky.

Obr.: Návrh rozvoje vodovodu v řešeném území



Zdroj: ÚAP SO ORP Hořovice (2016), PRVK SK

Pro zajištění soběstačnosti obce v oblasti zásobování pitnou vodou je realizace vlastního vodovodního přívodu zcela zásadní. Realizace vodovodních řadů je územním plánem umožněna v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Při realizaci nové zástavby je třeba postupovat v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, tzn. zabezpečit zásobování těchto lokalit vodou a zajistit odvádění, čištění, popřípadě jiné zneškodňování odpadních vod.

Zákres navržených vodovodních řadů je znázorněn v grafické části Odůvodnění územního plánu ve výkresu B.1 *Koordinální výkres*. S ohledem na měřítko výkresů jde pouze o schematické vyjádření koncepce zásobování vodou bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V navazujících řízeních tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých řadů a umístění objektů na vodovodní síti.

**Bilance potřeby pitné vody pro návrh**

Jako základ vývoje bilance jsou uvažovány kapacity zastavitelných ploch, skutečný počet obyvatel a jeho předpokládaný vývoj. Bilanční údaje jsou uvedeny k roku 2030.

položka	ozn.	jednotka	rok	
			2016	2030
počet všech zásobených obyvatel	N <sub>z</sub>	obyv.	572	600
průměrná denní potřeba	Q <sub>p</sub>	m <sup>3</sup> /d	74,36	78
koeficient denní nerovnosti	k <sub>d</sub>	-	1,5	1,5
maximální denní potřeba	Q <sub>d</sub>	m <sup>3</sup> /d	111,54	117
specifická potřeba vody	Q <sub>s,v</sub>	l/(osxd)	130	130

**Územní plán předpokládá v období do roku 2030:**

- počet obyvatel 600
- průměrná denní potřeba pitné vody 78 m<sup>3</sup>/den

**Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou a užitkovou vodou**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdrojů Vrt – Žebrák a Zářezy – Neřežín. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních studní a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Po dokončení vodovodu bude zásobování užitkovou vodou zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu.

**Zásobování požární vodou**

Na území obce jsou jako zdroje vody pro hašení požárů identifikovány vodní plochy a toky. Všechny tyto zdroje jsou v ÚP Neumětely zachovány a vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské (W), případně jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

**Ochranná pásma vodních zdrojů**

Na území obce se nenacházejí vodní zdroje, do řešeného území nezasahují ochranná pásma vodních zdrojů. Ochranná pásma vodovodních řadů jsou popsána v následující kapitole souhrnně s ochrannými pásmy kanalizačních řadů. Ochranná pásma vodovodních řadů jsou uvedena informativně, v řešeném území se nacházejí pouze v rámci zemědělského areálu (výkrmny prasat).

**Odůvodnění navrženého řešení****Odůvodnění výroku (36)**

Zásady jsou stanoveny v souladu s PRVK SK. Zajištěna je ochrana sítí technické infrastruktury jako civilizační hodnoty; její rozvoj je základním předpokladem pro zvyšování kvality bydlení a obsluhy území sídla Neumětely. Územní plán upřednostňuje intenzifikovat využití provozovaných systémů před jejich masivním rozvojem.

V návrhovém období ÚP Neumětely je doporučeno řešení vodovodu, na který budou dle potřeby a možností napojovány zastavitelné plochy. Realizace vodovodní sítě je však přímo závislá na vodních zdrojích sousedního města Hostomice.

Zastavitelné a přestavbové plochy jsou lokalizovány v maximální míře v dosahu stávající infrastruktury s minimálními nároky na jejich rozšiřování a souvisejícími nároky na veřejné rozpočty.

Systémy veřejné technické infrastruktury jsou zpravidla umísťovány v rámci dopravních komunikací nebo veřejných prostranství; tím je zajištěno jejich umístění mimo pozemky soukromých vlastníků, efektivní využití a správa sítí. Zásada přednostního zokruhování řadů je stanovena zejména pro zajištění lepších tlakových podmínek v síti, lepší jakost vody díky cirkulaci a rovnoměrné rozdělování vody i v období nedostatku. Zokruhování vodovodní sítě je doporučováno u větších spotřebišť s převažujícím plošným charakterem zástavby.

**Odůvodnění výroku (37)**

**Koridor KT03 pro vodovodní přivaděč** je vymezen dle studie Napojení vodovodu Hostomice a Neumětely na skupinový vodovod Lochovice – Lhotka (Ing. Václav Ureš, projekty vodohospodářských staveb a inženýrských sítí, 03/2020). Studie byla zpracována jako podklad pro řešení zásobení území obcí Neumětely a Hostomice s částí Bezdědice a Radouš pitnou vodou ze skupinového vodovodu Lochovice – Lhotka s vodním zdrojem Želivka. Trasa v rámci koridoru KT03 je na území obce Neumětely dílčím úsekem zásobního řadu B z Radouše do Neumětel vedeného z velké části v obecních polních komunikacích a plochách a dále v soukromých zemědělských pozemcích a pod korytem vodního toku Chumavy na okraj zástavby v Neuměteli. V rámci obce jsou nové rozvodné řady navrženy v celém zastavěném území (tyto navržené řady jsou zobrazeny ve výkrese 1 Koordinační výkres).

V Neuměteli je vymezením koridoru KT03 zajištěna návaznost na budoucí řešení v sousedním k. ú. Radouš správního území města Hostomice. Šířka koridoru je provedena s ohledem na předpokládanou nezbytnost výstavby napojovacího bodu na budoucí vodovod a případná související technická opatření.



## 11/10.2 Kanalizace a odstraňování odpadních vod

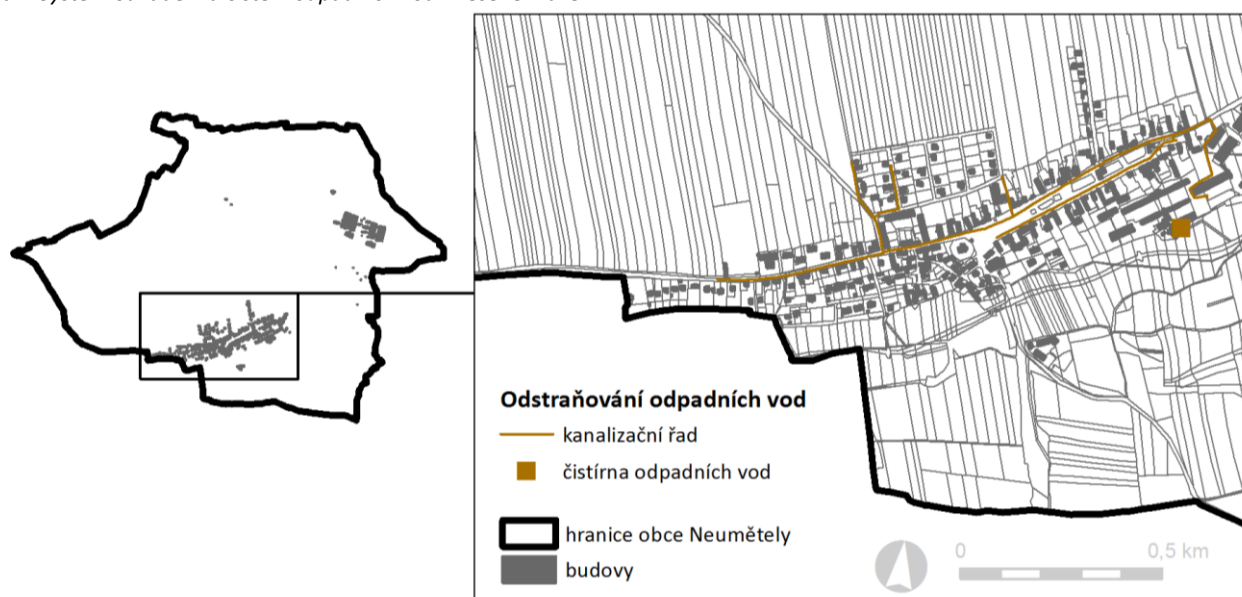
### Obecné odůvodnění výroku (38)

V obci je realizována nová splašková kanalizace pro veřejnou potřebu s vyústěním na místní ČOV. Jedná se o oddílnou kanalizaci v celkové délce 3,2 km, vybudovanou z kanalizačních trub profilu DN 250 a DN 300. V jihozápadní části sídla je vybudována mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací s celkovou kapacitou pro 630 ekvivalentních obyvatel (EO). Čistírna slouží pouze pro splaškové vody. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do potoka Chumava.

Část sídla, která v současnosti stále není připojena na kanalizaci, jímá odpadní vody v žumpách s vyvážením na pole a částečně v septicích s odtokem do staré kanalizace.

Kanalizační systém obce znázorňuje graficky dále uvedený obrázek.

Obr.: Systém odvádění a čištění odpadních vod v řešeném území



Zdroj: ÚAP SO ORP Hořovice (2016), PRVK SK

Realizace kanalizačních řadů je územním plánem umožněna v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití prakticky všech typů ploch s rozdílným způsobem využití.

Při realizaci nové zástavby je třeba postupovat v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, tzn. zabezpečit zásobování těchto lokalit vodou a zajistit odvádění, čištění, popřípadě jiné zneškodňování odpadních vod.

### Bilance odpadních vod a znečištění

Jako základ vývoje bilance jsou uvažovány kapacity zastavitelných ploch, skutečný počet obyvatel a jeho předpokládaný vývoj. Bilanční údaje jsou uvedeny k roku 2030.

položka	jednotka	rok	
		2015	2030
počet obyvatel	os.	572	600
odpadních vod	m <sup>3</sup> /d	55,77	60,75
BSK <sub>5</sub>	kg/d	25,74	27,00
NL	kg/d	23,60	24,75
CHSK	kg/d	47,19	49,50
počet ekvivalentních obyvatel	EO	429	450

### Koncepce odstraňování dešťových vod

Dešťové vody jsou v řešeném území odváděny systémem stok a příkopů podél komunikací zaústěným do potoka Chumava a odvodňovacích příkopů.

Nakládání s dešťovými vodami se řídí zákonem č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na základě zkušeností posledních let, aktuálních oborových poznatků a světových trendů bude v budoucnu základním cílem udržet maximální množství srážkové vody v místě jejího dopadu. Období budování jednotných kanalizačních systémů, plošného odvodňování zemědělských pozemků, regulací vodních toků, industrializace zemědělské výroby a masivního zpevnování ploch vyvolalo výrazné zrychlení



povrchového odtoku. Územní plán deklaruje jednoznačnou podporu takových opatření, která budou směřovat k zadržení srážkové vody v území.

Při zástavbě je nutno dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území. V zastavěném území a zastavitelných plochách je nutné srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je nezbytné upřednostnit akumulaci a vsakování před přímým zaústěním do odvodňovacích systémů (i povrchových).

V nezastavěném území je nutné podporovat opatření, zejména nestavebního charakteru směřující k obecnému zvyšování retenčních schopností území. Jedná se často o způsoby a postupy hospodaření na zemědělské půdě, ochranná a revitalizační opatření na vodních tocích a v údolních nivách a zásady při navrhování liniových staveb dopravní infrastruktury.

#### **Ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů**

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihledne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technicko - bezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze provádět některé činnosti jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele (pokud tak vyplývá z provozní smlouvy. Jedná se zejména o následující činnosti:

- a) provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování
- b) vysazovat trvalé porosty
- c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu
- d) provádět terénní úpravy

Pro potřeby správy a údržby vodních toků je nutné zachovávat po obou stranách toku pro možnost užívání volný nezastavěný manipulační pruh o šířce 8 m (u významných vodních toků), resp. 6 m od břehové čáry dle ustanovení § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků.

#### **Odůvodnění navrženého řešení**

##### Odůvodnění výroku (38)

Zásady jsou stanoveny v souladu s PRVK SK. Zajištěna je ochrana sítí technické infrastruktury jako civilizační hodnoty; její rozvoj je základním předpokladem pro zvyšování kvality bydlení a obsluhy území sídla Neumětely. Územní plán upřednostňuje intenzifikovat využití provozovaných systémů před jejich masivním rozvojem.

V návrhovém období ÚP Neumětely je doporučeno rozvíjet napojení objektů na oddílnou splaškovou kanalizaci.

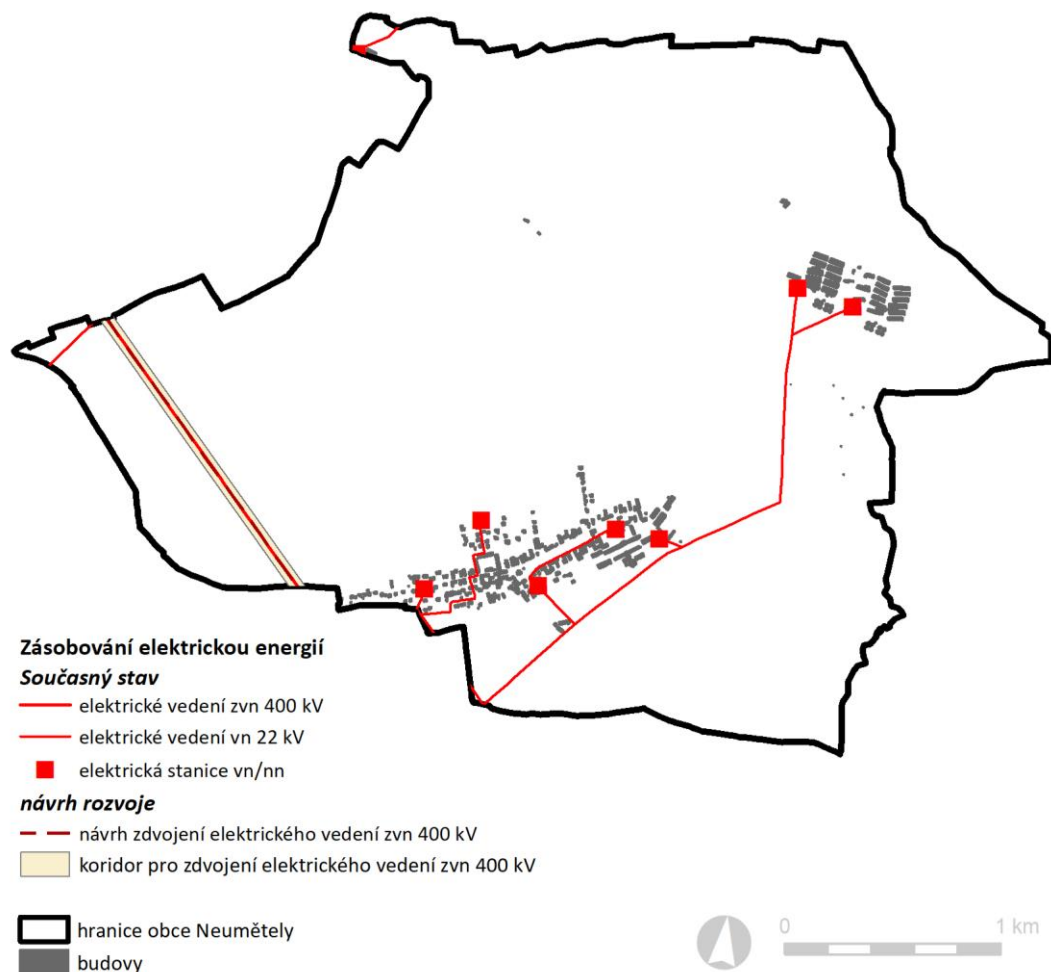
Systémy veřejné technické infrastruktury jsou zpravidla umisťovány v rámci dopravních komunikací nebo veřejných prostranství; tím je zajištěno jejich umístění mimo pozemky soukromých vlastníků, efektivní využití a správa sítí. Zastavitelné a přestavbové plochy jsou lokalizovány v maximální míře v dosahu stávající infrastruktury s minimálními nároky na jejich rozšiřování a souvisejícími nároky na veřejné rozpočty.

Udržet dešťovou vodu v území, maximálně zpomalit její odtok je jednoznačně veřejným zájmem; důvodem stanovení výroku je mimo jiné požadavek PÚR ČR (priorita 25) „V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.“ Po zkušenostech posledních let, kdy dochází k trvalému snižování retenčních schopností území v důsledku výstavby, způsobu hospodaření a k poklesu hladin podzemních vod a také srážkových úhrnů, je nezbytné podpořit veškerá opatření směřující k zadržování dešťové vody v místě jejího dopadu.

### 11/10.3 Zásobování elektrickou energií

#### Obecné odůvodnění výroku (39)

Systém zásobování řešeného území elektrickou energií, včetně navržených opatření, znázorňuje obrázek níže.



#### **Popis stávajícího systému zásobování území elektrickou energií**

Provozovatel elektrické sítě: ČEZ Distribuce, a. s.

#### Způsob napájení

Obec je zásobena elektrickou energií ze systému vn 22 kV. Zdrojem energie je rozvodna 110/22 kV Hořovice. Distribuční síť v sídle tvoří vedení vn 22 kV s odbočkou směrem k lokalitě Housina (zemědělský areál), kde je ukončena rozdělením ke 2 trafostanicím.

Západní částí území prochází v severojižním směru vedení zvn 400 kV V420 Hradec – Mírovka, které nemá vliv na zásobování obce. V souladu s požadavky PÚR ČR navrhuje územní plán zdvojení tohoto vedení, pro něž vymezuje koridor technické infrastruktury.

#### Transformace vn/nn

K transformaci vysokého napětí na nízké slouží celkem 7 distribučních trafostanic vn/nn 22 kV/0,4 kV.

- v západní části zastavěného území sídla
- v severní části zastavěného území sídla
- na jihu střední části zastavěného území sídla
- ve východní části zastavěného území sídla 2x
- v lokalitě Housina – v zemědělském areálu 2x

Graficky znázorňuje lokalizaci jednotlivých trafostanic obrázek v úvodu kapitoly.

Bilance potřeby pro návrh

Územní plán předpokládá výstavbu výhradně individuálních rodinných domů. Při 100% využití zastavitelných ploch lze počítat s výstavbou cca 20 RD při. Další kapacitu pro výstavbu poskytují vnitřní rezervy zastavěného území.

S ohledem na skutečnost, že obec není plynofikována, bude vytápění navrhované zástavby zajišťováno zejména jinými zdroji energie (cca 70 %), využití elektrické energie bude spíše doplňkové (30 %). Bilance nárůstu je uvažována cca 2 % ročně ( $k = 1,35$  pro období 15 let).

*Výpočet požadovaného příkonu je proveden samostatně pro navrhovanou zástavbu. Reálný odhad činí 60% využití zastavitelných ploch a vnitřních rezerv zastavěného území, tedy výstavbu 20 rodinných domů.*

Navrhovaná zástavba

6 RD (elektrické vytápění)	$P_1 = 6 \times \left(6 + \frac{4}{6^{0,5}}\right) = 46 \text{ kW}$
14 RD (ostatní vytápění)	$P_2 = 14 \times \left(1,6 + \frac{6,4}{14^{0,5}}\right) = 46 \text{ kW}$
$\Sigma$ RD (navrhovaná zástavba)	$P_3 = P_1 + P_2 = 46 + 46 = 92 \text{ kW}$
$\Sigma$ distribuce v roce 2030	$P_4 = \text{stávající příkon} + P_3 = \text{stávající příkon} + 92 \text{ kW}$

Ochranná pásma

Dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.2000 po 1.1.1995 platí ochranná pásma:

- Vrchní primární vedení do 35 kV – 7 m od krajních vodičů  
(OP je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
- Vrchní primární vedení do 400 kV – 20 m od krajních vodičů.
- Trafostanice VN/NN do 35 kV – stožárová – jako vrchní vedení do 35 kV.
- Trafostanice VN/NN do 35 kV – zděná - 20 m od obvodové zdi.
- Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.1995 platí ochranná pásma:

- Vrchní primární vedení do 35 kV – 10 m od krajních vodičů  
(OP je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
- Vrchní primární vedení do 400 kV – 25 m od krajních vodičů.
- Trafostanice VN/NN do 35 kV – stožárová – jako vrchní vedení do 35 kV.
- Trafostanice VN/NN do 35 kV – zděná - 30 m od obvodové zdi.
- Kabelová vedení všech druhů (do 35 kV) – 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Odůvodnění výroku (39)**Odůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií**

Stávající systém zásobování elektrickou energií je vyhovující. V důsledku poklesu elektroenergetických potřeb způsobeného restrukturalizací průmyslu, zaváděním energeticky méně náročných technologií, snižování energetické náročnosti budov, apod. lze nároky pokrýt z rezerv v instalovaném výkonu. Současně nelze odpovědně predikovat možné nároky související např. s přílivem zahraničních investic a podporou určitého sektoru hospodářství. V takovém případě je nutné územním plánem nastavit podmínky umožňující pružnou reakci a umožnit výstavbu elektroenergetických zařízení podle aktuálních potřeb. V případě vzniku většího průmyslového odběru bude situace řešená přezbrojením trafostanice nebo postavením nové trafostanice s vrchní primární přípojkou.

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, případně výstavbou nových trafostanic, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí nn. Případné umístění nových trafostanic vn/nn bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení vn a nn.

Při napojování zastavitelných ploch a při rekonstrukci současných vrchních vedení nízkého napětí se doporučuje v zastavěném území obce provádět nové elektrorozvody kabelizací. Případné přeložky stávajících energetických zařízení budou řešeny v souladu s § 47 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“). Upřednostnění kabelových vedení zejména v zastavěném území před nadzemním vedením je doporučeno zejména z důvodu vyšší bezpečnosti, nižších provozních nákladů a také s menším vizuálním dopadem (zvýšení ochrany krajinného rázu).

Realizace zařízení pro zásobení území elektrickou energií je umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím.

Odůvodnění výroku (40)

Vymezení koridoru technické infrastruktury KT01 pro zdvojení vedení VN 400 kV Hradec – Mírovka vychází z požadavku PÚR ČR (viz bod 150g PÚR ČR). Důvodem pro jeho vymezení je umožnění navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ-východ a zajištění zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti přenosové soustavy.

Šířka koridoru je stanovena v souladu s požadavkem provozovatele sítě ČEPS a.s. a vyhovuje předpokládané potřebě ve vztahu ke kapacitě vedení, pro něž je koridor vymezen.

Koridor technické infrastruktury představuje překryvnou vrstvu územního plánu. Je položen nad plochami s rozdílným způsobem využití a doplňuje podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovené v těchto plochách. V částech ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do koridoru tak platí další podmínky využití stanovené v koridoru. Smyslem vymezení koridoru je chránit širší pás území pro budoucí stavbu a zabránit jejímu střetu s případnou zástavbou umístěnou v těsné blízkosti. Dalším důvodem jsou časté úpravy vlastního řešení staveb mezi jednotlivými fázemi projektové přípravy. V některých případech dochází i po vydání územního rozhodnutí ke změnám trasování stavby a umístění souvisejících staveb.

Po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen, podmínky stanovené v koridoru automaticky zanikají a platí pouze podmínky stanovené v plochách. Pokud by pro stavby byly vymezeny širší plochy s rozdílným způsobem využití, bylo by po realizaci staveb nezbytné „zbytkové“ části ploch změnit (formou změny územního plánu) na požadované funkce. Z tohoto důvodu je řešení v podobě koridoru výhodnější.

## 11/10.4 Zásobování plynem a teplem

Odůvodnění výroku (41)

### Popis stávajícího systému zásobování území plynem a teplem

Obec Neumětely není plynofikována. Pro vytápění a ohřev TUV jsou využívána tuhá (fosilní) paliva, elektrická energie, propan-butan a obnovitelné zdroje energie.

### Odůvodnění navrženého řešení

Koncepce zásobování plynem je řešena v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje zpracovanou na základě § 4 zákona č. 406/2000Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení vlády č. 195/2001Sb., kterým se stanoví podrobnosti obsahu územní energetické koncepce.

S ohledem na strukturu obytné zástavby a předpokládané bilance není v návrhovém období uvažována plynofikace obce. V ZÚR SK ani v jiných podkladech a dokumentech nejsou v rámci širšího území vymezeny záměry v oblasti zásobování plynem. Do roku 2030 se proto nepředpokládá napojení Neumětely na plynovodní síť.

V případě reálné potřeby plynofikace obce je realizace plynovodní sítě umožněna v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásobování teplem bude v návrhovém období řešeno stávajícím – individuálním způsobem. Pro vytápění a ohřev TUV je doporučeno upřednostnit využívání biomasy a dalších obnovitelných zdrojů energie. U stávající zástavby se doporučuje postupné omezování tuhých (fosilních) paliv a postupný přechod na alternativní zdroje energie. Využívání alternativních zdrojů energie je územním plánem preferováno zejména v lokalitách mimo dosah provozovaných energetických sítí z důvodu jejich vyšší provozní efektivity a rentability. Důvodem stanovení výroku je mimo jiné požadavek PÚR ČR (priorita 31) „*Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*“

Odůvodnění výroku (42)

Vymezení koridoru technické infrastruktury KT02 pro vedení VVTL plynovodu Drahelčice - Háje vychází z požadavku PÚR ČR a ZÚR SK. Jedná se o koridor pro plynovod přepravní soustavy ve Středočeském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice, jehož prostřednictvím bude zabezpečeno posílení vnitrostátní přepravní soustavy s cílem kapacitně zajistit možnost přepravy plynu do míst spotřeby v rámci ČR (pražský a středočeský region).

Šířka koridoru je stanovena v souladu s požadavkem ZÚR SK a vyhovuje předpokládané potřebě ve vztahu ke kapacitě vedení, pro něž je koridor vymezen.

Koridor technické infrastruktury představuje překryvnou vrstvu územního plánu. Je položen nad plochami s rozdílným způsobem využití a doplňuje podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovené v těchto plochách. V částech ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do koridoru tak platí další podmínky využití stanovené v koridoru. Smyslem vymezení koridoru je chránit širší pás území pro budoucí stavbu a zabránit jejímu střetu s případnou zástavbou umístěnou v těsné blízkosti. Dalším důvodem jsou časté úpravy vlastního řešení staveb mezi jednotlivými fázemi projektové přípravy. V některých případech dochází i po vydání územního rozhodnutí ke změnám trasování stavby a umístění souvisejících staveb.

Po realizaci stavby, pro kterou je koridor vymezen, podmínky stanovené v koridoru automaticky zanikají a platí pouze podmínky stanovené v plochách. Pokud by pro stavby byly vymezeny širší plochy s rozdílným způsobem využití, bylo by po realizaci staveb nezbytné „zbytkové“ části ploch změnit (formou změny územního plánu) na požadované funkce. Z tohoto důvodu je řešení v podobě koridoru výhodnější.

## 11/10.5 Nakládání s odpady

### Odůvodnění výroku (43)

#### **Popis stávajícího systému**

Nakládání s odpady vychází ze závazné části Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje pro období 2016-2025, který byl schválen zastupitelstvem kraje dne 25. 4. 2016 usnesením č. 097/22/2016/ZK.

#### Směsný komunální odpad

Směsný komunální odpad se shromažďuje do sběrných nádob (typizované sběrné nádoby, kontejnery, odpadkové koše na veřejných prostranstvích obce a další) a odváží mimo řešené území.

#### Tříděný komunální odpad

Tříděný (separovaný) odpad je v řešeném území shromažďován do zvláštních sběrných nádob umístěných v rámci pozemků veřejných prostranství. Docházková vzdálenost je vyhovující, případné navýšení počtu stanovišť bude řešeno v rámci ploch veřejných prostranství.

#### Nebezpečný a velkoobjemový odpad

Sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu je zajišťován dvakrát ročně formou mobilních kontejnerů po předchozím oznámení úřadem obce. Svoz zajišťuje osoba oprávněná k nakládání s odpady.

#### Biologický odpad

V prostoru ČOV Neumětely je zřízena obecní kompostárna. Obec sem sváží biologický odpad z deponie nad Velkým rybníkem, kam lze biologicky rozložitelný komunální odpad odkládat.

#### **Odůvodnění navrhovaného řešení**

Stávající systém nakládání s odpady je vyhovující s výjimkou likvidace stavebního a demoličního odpadu. Komunální a separovaný odpad je ukládán do pravidelně vyvážených sběrných nádob, které jsou umístěny v rámci veřejných prostranství na území sídel. Specifické složky odpadu jsou sbírány a odváženy dvakrát do roka pomocí mobilních kontejnerů. Možnost umístění odpadních nádob je zajištěna zejména v rámci ploch veřejných prostranství, v podrobnosti územního plánu je vymezen dostatek stabilizovaných i navrhovaných ploch veřejných prostranství.

## 11/10.6 Telekomunikace a radiokomunikace

### Odůvodnění výroku (44)

#### **Popis stávajícího systému**

Řešené území je napojeno na Ústecký telefonní obvod sdružující 353 obcí. Provozovatelem telefonní sítě je Telefonica O<sub>2</sub> Czech Republic, a. s.

Východní polovinou řešeného území prochází v severojižním směru 2 rovnoběžné radioreléové trasy. Komunikační vedení prochází územím v severojižním směru, přičemž obsluhuje sídlo.

Výše uvedené trasy, vedení a zařízení včetně ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Jejich vedení je znázorněno v grafické části Odůvodnění ÚP ve výkresu 1 *Koordinální výkres*.

#### **Ochranná pásma**

Ochranné pásmo podzemního kabelového vedení je 1,5 m na každou stranu od krajního vodiče.

#### **Odůvodnění navrhovaného řešení**

Výše uvedené trasy, vedení a zařízení jsou územním plánem respektovány. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající sítě, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Vymezení nových tras pro napojení v rámci zastavitelných ploch bude s ohledem na měřítko ÚP řešeno v navazujících podrobnějších dokumentacích. Realizace telekomunikačních a radiokomunikačních tras je umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

S ohledem na plošnou telekomunikační síť je při stavebních aktivitách a zemních pracích nutné vyjádření k existenci telekomunikačních kabelů a zařízení v dotčeném území. Při navrhování tras inženýrských sítí bude respektována norma ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení".

## Odůvodnění kapitoly 5 výroku ÚP:

**11/11 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny****11/11.1 Východiska - přírodní podmínky v území**Obecné odůvodnění výroků (45) – (57)

Uspořádání krajiny je ovlivněno přírodními podmínkami. Ty jsou jedním z výchozích podkladů pro koncepci uspořádání krajiny i pro urbanistické řešení. Jedná se zvláště o podmínky klimatické, geologické a geomorfologické, hydrologické a fyto geografické.

**Klimatické podmínky**

Dle charakteristiky klimatických oblastí (VÚKOZ 1901-2000) spadá území obce Neumětely do klimatické oblasti MT11 (mírně teplá oblast), vyznačující se následující charakteristikou:

klimatická charakteristika	MT11	klimatická charakteristika	MT11
počet letních dnů	40-50	počet dnů se srážkami $\geq 1$ mm	90-100
počet dnů s teplotou $> 10$ °C	140-160	úhrn srážek ve vegetačním období	350-400
počet mrazových dnů	110-130	úhrn srážek v zimním období	200-250
počet ledových dnů	30-40	počet dnů se sněhovou pokrývkou	50-60
průměrná teplota v lednu	-2 až -3	počet zamračených dnů	120-150
průměrná teplota v dubnu	7-8	počet jasných dnů	40-50
průměrná teplota v červenci	17-18		
průměrná teplota v říjnu	7-8		

**Geomorfologické, geologické a pedologické podmínky**

Dle Zeměpisného lexikonu ČR – Hory a nížiny (Jaromír Demek a kol.) leží řešené území v provincii Česká vysočina (Český masiv):

<b>system</b>	Hercynský
<b>subsystem</b>	Hercynská pohoří
<b>provincie</b>	Česká vysočina
<b>subprovincie (soustava)</b>	V – Poberounská soustava
<b>oblast (podsestava)</b>	VA – Brdská podsoustava
<b>celek</b>	VA-4 – Hořovická pahorkatina
<b>podcelek</b>	VA-4A – Hořovická brázda ( <i>jižní část území včetně sídla Neumětely</i> ) VA-4B – Karlštejnská vrchovina ( <i>severní část území</i> )
<b>okrsky</b>	VA-4A-4 – Hostomická kotlina ( <i>jižní část území včetně sídla Neumětely</i> ) VA-4B-1 – Suchomastská vrchovina ( <i>severní část území</i> )

Dle geologického členění spadá řešené území do oblasti paleozoika Českého masivu. Většina území leží na horninách břidlice, prachovce, pískovce a bazalty stáří středního až svrchního ordoviku. V severním okraji území se vyskytují graptolitové břidlice, vložky bazaltů a vápence stáří siluru.

Z pedologického hlediska se v řešeném území vyskytují půdní typy hnědozem modální (sídlo Neumětely, severně od sídla), kambizem modální (jihovýchodní část a severní polovina území) a luvizem modální (západní okraj území).

**Hydrologické podmínky**

Z hlediska hydrogeologické rajonizace náleží řešené území do rajonu 6230 Krystalinikum, proterozoikum a paleozoikum v povodí Berounky v horninách krystalinika, proterozoika a paleozoika. Území se nachází v povodí Berounky, v hlavním povodí Labe, tedy v úmoří Severního moře.

Vodní toky

Z širšího pohledu spadá řešené území do povodí I. řádu Labe (1), povodí II. řádu Berounky (1-11) a povodí III. řádu Litavky a Berounky po Loděnici (1-11-04). Většina řešeného území spadá do povodí IV. řádu řeky Chumavy, která je nejvýznamnějším vodním tokem v území – protéká jižně podél sídla Neumětely na východní okraj území, kde se stáčí západně podél Housiny.



Tab. Zařazení řešeného území do povodí IV. řádu

Vodní tok – povodí	číslo hydrologického pořadí	část území
Litavka	1-11-04-017	západní okraj území
Chumava	1-11-04-020	severní polovina území
Chlumecký potok	1-11-04-021	jihovýchodní okraj území
Chumava	1-11-04-022	část ve středu území
Novodvorský potok	1-11-04-023	východní okraj území
Chumava	1-11-04-024	jižní polovina území
Suchomastský potok	1-11-04-054	severovýchodní cíp území

Vodní toky Chumava a Novodvorský potok jsou v celé délce regulovány, stejně tak i koncový úsek Chlumeckého potoka pod rokli (podél hranice se sousední obcí Lážovice) před zaústěním do Chumavy. Regulace koryt přispívá k povodňovému riziku zejména níže na vodním toku Chumavy a dále Litavky (do níž Chumava přitéká), proto je nezbytné tyto vodní toky revitalizovat a doplnit břehové porosty.

#### Vodní plochy v území

V řešeném území se nachází několik vodních ploch. Za významnější lze považovat Velký rybník na jižním okraji sídla Neumětely. Několik přírodních vodních ploch se nachází v lokalitě Housina v lesním komplexu a pod zemědělským areálem. V centru obce na návsi se nachází vodní nádrž.

#### CHOPAV a ochranná pásma

Řešené území nespadá do CHOPAV. V řešeném území nejsou identifikovány žádné prvky ochrany vodních zdrojů nebo jiných hydrologických jevů. Podél vodních toků je nutné respektovat oboustranně nezastavěné a přístupné ochranné provozní pásmo 6 m.

#### Fytogeografie a fytoocenologie

Území Česka se z fyto geografického hlediska člení do 3 fyto geografických oblastí – Termofytikum, Mezofytikum a Oreofytikum. Řešené území spadá částečně do Termofytika (severní polovina) a částečně do Mezofytika (jižní polovina). Charakteristika těchto oblastí je uvedena níže:

**Termofytikum** – je osídlováno převážně teplomilnými druhy rostlin. Zahrnuje výškový vegetační stupeň planární (nížinný) a kolinní (pahorkatinný). Tvoří 2 souvislé podoblasti České termofytikum (15 okresů) vytváří pás od Doupovské pahorkatiny v Poohří až po východní Polabí. Panonské termofytikum (6 okresů) zahrnuje oblasti jižní Moravy a Moravských úvalů.

**Mezofytikum** – tvoří přechod mezi teplomilnou a chladnomilnou květenou a zabírá největší část území. Zahrnuje stupeň suprakolinní (kopcovinný) a submontánní (podhorský, vrchovinný). Českomoravské mezofytikum tvoří 63 okresů a Karpatské mezofytikum 9 okresů. Obě podoblasti na sebe plynule navazují.

Zařazení řešeného území dle regionálně fyto geografického členění poskytuje následující tabulka:

část území	fyto geografická oblast	fyto geografický obvod	fyto geografický okres
severní polovina	T – Termophyticum	České termofytikum	8 – Český kras
jižní polovina	M – Mesophyticum	Českomoravské mezofytikum	35b – Hořovická kotlina

Z hlediska potenciální přirozené vegetace jsou v území identifikovány následující jednotky:

- 7** Černýšová dubohabřina (většina území)
- 36** Biková a/nebo jedlová doubrava (pás v severní části území – lesní komplex Housina)

Dle geobotanické mapy jsou v území identifikovány následující jednotky:

- C** Dubo-habrové háje (většina území)
- Qa** Acidofilní doubravy (pás v severní části území – lesní komplex Housina, lokality nad sídlem a v západní části území)
- AU** Luhy a olšiny (pásky podél řeky Chumava, pás v jihovýchodní části území)

Podle lesnického členění se řešené území nachází v přírodní lesní oblasti PLO8 – Křivoklátsko a Český kras.

#### Biogeografické členění

Z hlediska biogeografické charakteristiky náleží řešené území do kontinentální biogeografické oblasti, hercynské podprovincie a do Karlštejnského bioregionu (1.18), jehož charakteristika je uvedena níže.

**1.18 Karlštejský bioregion**

**Povrch:** Povrch celého regionu je zarovnan až na menší výjimky. Údolí, které vytvořila řeka Berounka, je místy až 200 metrů hluboké a připomíná kaňony. Rovnější je povrch v severovýchodní části. V jihozápadní části byl vytvořen členitý reliéf, kde jsou místy skalnaté vrcholy. Skály jsou tvořeny vápenci. Na větší členitost reliéfu a erozi navazuje vyšší biodiverzita. Typická výška bioregionu je 300 - 440 m n. m. V centrální části je výšková členitost 150-250 m a povrch má charakter vrchoviny. V Hořovické kotlině a na severovýchodě regionu je výšková členitost 60-120 m. Nejnižším místem regionu je koryto řeky Vltavy v Praze – Podolí s kótou cca 185 m n.m.

**Půdy:** Na plošším reliéfu jsou kambizemě, které jsou nejčastější půdou v regionu. Na vápencích jsou rendziny a terra fusca. Na spraších jsou luvizemní hnědozemě.

**Vegetace:** V krasovém území jsou vegetací mozaiky teplomilných doubrav a dubohabřin, na jižních svazích jsou skalní stepi, na severních suťové lesy a vápnomilné bučiny. Dominující zde jsou 2. bukvodubový a 3. dubovobukový vegetační stupně. Flora regionu je velice rozmanitá. Bohatá je na migranty a floroelementy, na stinných skalách jsou zastoupeny i dealpínské prvky. Oblast je z velké části zalesněna. Vyskytují se zde však i nepůvodní druhy dřevin, které sem zavlekl člověk. Odlesněné území pokrývají pole.

**Fauna:** Jeskyně jsou zimoviště netopýrů. Berounka je poměrně bohatá na výskyt ryb. Je v ní přechod parmového a cejnového pásma. Pod přehradami na Vltavě je sekundární pstruhové pásmo a na ostatních tocích je pstruhové pásmo.

**Podnebí:** Region patří dle Quitta do mírné teplé oblasti MT11 a kaňon řeky Berounky a údolí v okolí Berouna do teplé oblasti T2. Region leží ve srážkovém stínu. Podnebí regionu by se dalo charakterizovat jako teplé, suché až velmi suché. V údolích jsou teplotní inverze.

V řešeném území je bioregion zastoupen následujícími biochorami:

- 3RE** plošiny na spraších v suché oblasti, 3. vegetační stupeň (většina území)
- 3RM** plošiny na drobách v suché oblasti, 3. vegetační stupeň (západní cíp a jihovýchodní část území)
- 3PM** pahorkatiny na drobách v suché oblasti, 3. vegetační stupeň (severní část území – lesní komplex)

**Krajinný ráz a cílové charakteristiky krajiny**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje člení území kraje do oblastí se shodným typem krajiny, které určují tzv. cílové charakteristiky krajiny. Řešené území je zařazeno mezi krajiny relativně vyvážené (krajinný typ N14), charakteristické relativně pestrou skladbou zastoupených druhů pozemků a rovnoměrností ekologicky stabilních ploch vůči ekologicky labilním. Podrobnou charakteristiku uvádí tabulka níže:

typ krajiny	krajina relativně vyvážená (N)
základní charakteristika	Oblasti krajin relativně vyvážených, na rozdíl od ostatních sledovaných oblastí shodného krajinného typu, nemají společný specifický fenomén. Obvykle jsou charakteristické relativně pestrou skladbou zastoupených druhů pozemků. Přitom výrazněji nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Dále jsou do této oblasti zahrnuty ty části území, které se sice svým charakterem blíží krajinně polní, ale půdní poměry v nich, v regionálně významném rozsahu, nedosahují nadprůměrné kvality.
požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny	Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny.
podmínky pro následné rozhodování	Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Zdroj: ZÚR SK - odůvodnění

Územním plánem jsou v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny základní podmínky ochrany krajinných oblastí, které představují zejména podmínky prostorového uspořádání (charakter a struktura zástavby, maximální výška zástavby, koeficient maximálního zastavění pozemku, koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku, maximální výměra stavebního pozemku, maximální velikost zastavění plochy objektu).

**11.11/2 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**Odůvodnění výroku (45)

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny obecné požadavky vycházející zejména z následujících podkladů a v návaznosti na § 18 odst. 4 stavebního zákona (územní plánování „chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti“).

- PÚR ČR (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011), ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 7
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Evropská úmluva o krajině

- Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006 – 2016 (kolektiv autorů, sestavil Ing. Karel Kříž, 2006)
- ÚAP SO ORP Hořovice (úplná aktualizace 2016)
- ÚPO Neumětely (KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o., 2004)
- Program rozvoje obce Neumětely na období od 2017 do 2022 (schváleno Zastupitelstvem obce, 2017)
- Zadání ÚP Neumětely (2016)
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

Krajina řešeného území představuje stabilizovaný systém zemědělsky využívané půdy v návaznosti na sídlo, krajinné osy sledující vodní prvky v území (zejména tok řeky Chumavy) a představující hlavní ekostabilizační prvky krajiny a lesní plochy zejména v severní části území.

Koeficient ekologické stability (KES) představuje poměr tzv. stabilních a nestabilních krajinných prvků a pro řešené území činí 0,48 (ČSÚ, k 30. 6. 2017). Území, ve kterých hodnoty KES dosahují hodnot 0,30–1,0 je intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, jsou v něm oslabeny autoregulační pochody v ekosystémech, což působí jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie. V celkovém pohledu se hodnoty KES hodnotí v pěti kategoriích (< 0,10, 0,10–0,30, 0,31–1,00, 1,01–3,00 a větší než 3,00), přičemž vyšší KES značí přírodě bližší krajinu.

Koncepce uspořádání krajiny v ÚP Neumětely vychází ze stávajícího stabilizovaného uspořádání území, zajišťuje dosavadní hospodářské využívání krajiny a vytváří podmínky pro zkvalitnění přírodních hodnot a ekostabilizačních prvků v území (krajinné osy podél vodních prvků a krajinná zeleň zejména v plochách ÚSES).

#### Odůvodnění jednotlivých bodů výroku (45)

- ad a,b* Zásada vychází zejména z PÚR ČR („bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů“ a „při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny“). Krajina je vnímána (v souladu s výše uvedenými podklady) jako polyfunkční prostor zemědělské produkce, ekologických funkcí a rekreace. Ochrana charakteru krajiny je zajištěna v rámci ÚP vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, z koncepčního hlediska je však nutné stanovit podmínku rámcového zachování lesozemědělského charakteru krajiny, tedy zachování principu střídání lesních ploch ve vyšších polohách a zemědělských ploch obklopujících sídla v souladu se stávajícím stavem krajiny.
- ad c* Zásada vychází z požadavků na ochranu přírodních hodnot dle zákona 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zvyšování ekologické stability území je potřebné zejména vzhledem k aktuální hodnotě KES, která se pohybuje na hranici intenzivního využívání území s oslabenými autoregulačními pochody v ekosystémech.
- ad d,e* ÚP reaguje na požadavky výše uvedených podkladů. Rozptýlená zeleň v zemědělské krajině má vysokou ekologicko-stabilizační hodnotu, vytváří stanoviště pro živočichy, zadržuje vodu v krajině, zabraňuje plošné erozi půdy a v neposlední řadě spoluutváří typický obraz krajiny. Krajinná zeleň má zásadní podíl na pozitivním vnímání krajinného rázu, proto je nezbytné i v rámci ÚP definovat požadavek na její ochranu, obnovu a zakládání. Zásada je stanovena také dle požadavku Zadání ÚP Neumětely „Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u zemědělských a průmyslových areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytvářeny plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy vzrostlé a doprovodné zeleně.“
- ad f* Ochrana vodních toků je zakotvena v zákoně č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon). Vodní toky a plochy tvoří významnou část ekologicky stabilních systémů a krajinných os, které je nezbytné chránit a posilovat zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny, zachování hydrologických charakteristik území a zajištění jejich zachování. Vodní prvky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrůznější aktivity lidí (rekreaci a turistiku).
- ad g* Požadavek vychází zejména z PÚR ČR („vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.“). ÚP touto podmínkou naplňuje požadavky nadřazených dokumentací a podkladů. Podrobnější podmínky protipovodňových a protierozních opatření jsou uvedeny a popsány v samostatných kapitolách 11/15 *Odůvodnění protierozních a revitalizačních opatření v krajině* a 11/16 *Odůvodnění ochrany před povodněmi*.
- ad h,i* Zajištění prostupnosti krajiny v plochách veřejných prostranství vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou vychází ze stávajících komunikací dle evidence katastru nemovitostí, prokazatelně využívaných cest v krajině na základě terénního průzkumu území, a dále z vymezení stabilizovaných turistických tras, cyklistických tras a naučných stezek v řešeném území. Požadavek vychází zejména z PÚR ČR 2008 („vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, podporovat propojení míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiku“). V krajině dlouhodobě orientované pouze na zemědělskou produkci je nutné vytvářet podmínky pro další formy jejího využívání a charakteru, a to zejména (s ohledem na výše uvedené podklady) rekreační využívání spojené např. s pěší a cykloturistikou, a posilování přírodních a krajinných hodnot v území, které podpoří stabilitu environmentálního pilíře udržitelného rozvoje

území. Propojení sídla s krajinou je základním předpokladem identifikace obyvatel s okolní volnou krajinou a jejího využívání pro každodenní rekreaci. Vodní prvky jsou významnou atraktivitou každého území, představují obvykle nejvýraznější krajinné osy území a vážou na sebe kromě rozmanitých prvků krajinné zeleně také nejrůznější aktivity lidí (rekreaci a turistiku).

- ad j* Požadavek vychází zejména z PÚR ČR („*vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka*“). Fyzická prostupnost území (pohyb lidí po veřejných komunikacích a cestách – v územním plánu reprezentovaných plochami veřejných prostranství) je základním předpokladem pro jeho (nejen rekreační) využívání. Biologická prostupnost území zajišťuje zachování a rozvoj biologické rozmanitosti území a migraci živočichů, které jsou nezbytným předpokladem ochrany přírody a krajiny. Podrobnější zásady prostupnosti krajiny jsou uvedeny a popsány v samostatné kapitole 11/14 *Odůvodnění prostupnosti krajiny*.
- ad k* V návaznosti na § 18 odst. 5 stavebního zákona ÚP specifikuje možnosti umísťování staveb v nezastavěném území (viz kap. 6 *Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití*), zároveň s ohledem na ochranu krajinného rázu ÚP stanovuje požadavek na prověření konkrétních záměrů z hlediska působení objektů v krajině. Důvodem je nemožnost (v procesu zpracování ÚP) předvídat umísťování konkrétních staveb v nezastavěném území a tím pádem ani míru ovlivnění krajinného rázu. V navazujících řízeních je proto nutné tyto vlivy prověřit (např. působení stavby v dálkových pohledech, vliv na krajinný horizont).

#### Odůvodnění výroku (46)

Stanovením zásady je zajištěn kontinuální rozvoj území po dobu platnosti územního plánu. Při pořízení změny územního plánu je nezbytné respektovat stanovenou koncepci z důvodu zamezení výrazných zásahů do území, které by mohly narušit celkovou stabilitu území a vzájemné prostorové a funkční vazby nejen v rámci území, ale také v návaznosti na sousední obce.

## 11/12 Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině

#### Odůvodnění výroku (47)

Odůvodnění vymezení plochy změn v krajině:

ozn. plochy	způsob využití plochy	limity využití území	odůvodnění vymezení plochy
K01	smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní (NS)	BPEJ I. a II. třídy ochrany ZPF, liniová zeleň	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na základě konzultace se samosprávou obce</li> <li>- důvodem vymezení plochy je posílení retenční schopnosti krajiny a ochrana urbanizovaného území před lokálním zvýšeným odtokem povrchových vod</li> <li>- plocha je vymezena pro eliminaci erozního rizika při přívalovém dešti a pro ochranu urbanizovaného území před zvýšeným odtokem povrchové vody z polí severně nad sídlem</li> <li>- založením krajinných prvků v ploše (zeleň, vodní prvky, terénní úpravy, průlehy apod.) bude zároveň prostorově oddělena intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina od stávající novodobé zástavby, v níž tuto prostorovou izolaci nezajišťují velké zahrady, sady a hospodářské zázemí tak, jako tomu je u historické zástavby v obci</li> </ul>

## 11/13 Odůvodnění územního systému ekologické stability

#### Odůvodnění výroku (48)

Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

V ÚP Neumětely je ÚSES vymezen na základě těchto podkladů:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011), ve znění Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2
- ÚPO Neumětely (KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o., 2004)
- ÚPD sousedních obcí pro účely koordinace návrhu ÚSES (podrobně viz kapitola 2/2.1 *Koordinace rozvoje území obce se sousedními obcemi*)
- Zadání ÚP Neumětely (2016)
- terénní průzkum zpracovatele ÚP

Jednotlivé skladebné části byly v souladu s principy projektování ÚSES a s ohledem na stav v území upřesněny a doplněny v měřítku územního plánu tak, aby co nejvíce využívaly stávajících fragmentů ekologicky stabilnějších ploch v krajině. Většina skladebných částí ÚSES ve stávajícím vymezení má vyhovující prostorové parametry a zajištění jejich funkčnosti spočívá ve vhodném způsobu hospodaření (na lesní půdě obnova přirozené dřevinné skladby dle stanoviště, na zemědělské půdě obnova druhové skladby luk v údolních nivách, obnova a doplnění břehových porostů vodotečí a rozptýlené zeleně).

Vymezení regionálního ÚSES vychází ze ZÚR SK. Vymezení lokálního ÚSES vychází z ÚPO Neumětely a z ÚAP SO ORP Hořovice, doplněn byl na základě terénních průzkumů zpracovatele v souladu s metodikou vymezení ÚSES (Metodické postupy projektování lokálního ÚSES – Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno).

#### Odůvodnění výroku (49)

Stanovení obecných zásad pro rozhodování ve vymezených skladebných částech ÚSES vychází z výše uvedených podkladů, a dále ze znalosti území, přírodních a krajinných charakteristik území. Pro zachování vysoké a trvalé ekologické stability je nutné vymezení ekostabilizačních prvků a jejich vzájemné propojení. Kostra ekologické stability je navržena na základě srovnání potenciálního a aktuálního přírodního stavu ekosystémů v krajině. Při návrhu ÚSES jsou důležité směry migračních tras (vodní toky, údolí, hřbety apod.), reprezentativnost stanoviště, zastoupení ekologicky významných prvků, předpokládané antropogenní zásahy do krajiny, návaznost na sousední katastry a vzájemné provázání návrhů ÚSES. Pro skladebné prvky ÚSES jsou vymezeny zbytky přírodních a přirozených společenstev s nejvyšší ekologickou stabilitou. Tyto segmenty krajiny mají příznivý vliv na okolní méně stabilní části krajiny a jsou nezbytné pro ochranu druhové a genové diversity.

## 11/14 Odůvodnění prostupnosti krajiny

### Odůvodnění výroku (50) – (51)

Zajištění prostupnosti krajiny v plochách veřejných prostranství vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou vychází ze stávajících komunikací dle evidence katastru nemovitostí, prokazatelně využívaných cest v krajině na základě terénního průzkumu území, a dále z vymezení stabilizovaných turistických tras a cyklistických tras v řešeném území.

ÚP vymezuje základní síť veřejných prostranství zajišťující prostupnost území v nezbytné minimální míře. Rozvoj dalších veřejných prostranství je vhodné prověřit v podrobnější dokumentaci a na základě dohody s vlastníky pozemků. ÚP proto umožňuje umisťovat veřejná prostranství také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. Důvodem je zejména ochrana stávajících veřejných prostranství a umožnění jejich rozvoje pro účely zajištění prostupnosti území a dobrých podmínek pro rekreaci a turistiku, včetně každodenní rekreace obyvatel.

Ochrana veřejných prostranství je zajištěna stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití; pro rozvoj sítě veřejných prostranství je vhodné využít i zaniklé historické cesty, které utvářejí výraz kulturní krajiny - v ÚP jsou vymezeny plochy Z16, Z17 a Z18 pro obnovu historických cest v jihovýchodní části území a pod Housinou.

*Pozn.: Odůvodnění prostupnosti krajiny je v ÚP uvedeno také v rámci kapitoly 4/2 Veřejná prostranství a 4/3.4 Komunikace pro pěší a cyklisty.*

## 11/15 Odůvodnění protierozních a revitalizačních opatření v krajině

### Odůvodnění výroku (52)

Protierozní a revitalizační opatření v krajině explicitně umožňují stanovené podmínky využití pro plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy zemědělské (NZ), plochy lesní (NL), plochy přírodní (NP) a plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní (NS). Stanovení podmínek využití pro všechny plochy vymezené v nezastavěném území je dostatečně široké, aby umožnilo realizaci dalších opatření v krajině (zakládání pásů zeleně, průlehů, mezí, remízů apod.). ÚP tímto vytváří podmínky pro realizaci protierozních a revitalizačních opatření, jejichž konkrétní řešení je mimo měřítko ÚP a je nezbytné je upřesnit v rámci navazujících řízení a v podrobnějších dokumentacích či podkladech (revitalizační studie, studie odtokových poměrů apod.) s ohledem na podrobné podmínky a požadavky v území.

Pro konkrétní opatření proti eroznímu riziku je vymezena plocha změny v krajině K01, viz kapitola 11/12.

## 11/16 Odůvodnění ochrany před povodněmi

### Odůvodnění výroku (53)

Realizaci protipovodňových opatření explicitně umožňují stanovené podmínky využití pro plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy zemědělské (NZ), plochy lesní (NL), plochy přírodní (NP) a plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní (NS). Stanovení podmínek využití pro všechny plochy vymezené v nezastavěném území je dostatečně široké, aby umožnilo realizaci dalších opatření v krajině (výstavba suchých poldrů, vodních nádrží, rybníků, tůň, revitalizace vodních toků, změny rostlinného pokryvu, zatravnění a zalesňování břehů a přirozených inundací, tvorba protierozních mezí a vegetačních pásů a další opatření prováděné za účelem zachycení vody v povodí a zpomalení jejího odtoku). ÚP tímto vytváří podmínky pro realizaci protipovodňových opatření, jejichž konkrétní řešení je mimo měřítko ÚP a je nezbytné je upřesnit v rámci navazujících řízení a v



podrobnějších dokumentacích či podkladech (opatření krajského povodňového plánu, studie odtokových poměrů apod.) s ohledem na podrobné podmínky a požadavky v území.

#### Odůvodnění výroku (54)

Na vodním toku Chumava je vymezeno záplavové území Q100 bez vymezení aktivní zóny záplavového území. Obec má zpracován Povodňový plán obce Neumětely (2013), z něhož bylo při řešení ochrany před povodněmi vycházeno.

Vodní toky Chumava a Novodvorský potok jsou v celé délce regulovány, stejně tak i koncový úsek Chlumeckého potoka pod roklí (podél hranice se sousední obcí Lážovice) před zaústěním do Chumavy. Regulace koryt přispívá k povodňovému riziku zejména níže na vodním toku Chumavy a dále Litavky (do níž Chumava přitéká), proto je nezbytné tyto vodní toky revitalizovat a doplnit břehové porosty. Povodňové riziko pro samotnou obec představuje úzký profil mostu přes Chumavu u čp. 6 pod Velkým rybníkem. V případě přelivu hráze rybníka může dojít k rázové vlně a ohrožení stávající obytné zástavby na okraji sídla jižně pod ulicí V Chaloupkách.

Z těchto důvodů jsou stanoveny obecné zásady protipovodňové ochrany a dále je vymezen koridor pro umístění protipovodňových opatření KP01 po celé délce vodního toku Chumavy.

#### Odůvodnění výroku (55)

ozn. koridoru	způsob využití	odůvodnění vymezení koridoru
KP01	koridor protipovodňových opatření	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podkladem pro vymezení koridoru byl Povodňový plán obce Neumětely (2013) a závěry ÚAP SO ORP Hořovice (aktualizace 2016)</li> <li>- koridor proměnlivé šířky představuje překryvný prvek, v němž je nezbytné chránit nivní plochy před stavebními zásahy zhoršujícími retenční schopnost údolní nivy a zvyšujícími riziko záplav v zastavěném území, a realizovat protipovodňová opatření na vodním toku řeky Chumavy, ve vazbě na identifikované ohrožení území povodněmi (dle ÚAP SO ORP Hořovice-hygienická závada - potřeba revitalizace vodních toků; problém k řešení v ÚP - zaplavované území v zastavěném území)</li> <li>- důvodem vymezení je ochrana urbanizovaného území před záplavami a nežádoucími rozlivy řeky a vytvoření podmínek pro stavby a opatření protipovodňové ochrany</li> </ul>

## 11/17 Odůvodnění rekreace a cestovního ruchu

#### Odůvodnění výroku (56)

Předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu obce je efektivní využití turistického potenciálu území, spočívající především v posílení spolupráce a provázanosti se sousedními obcemi, využití kvalitního a atraktivního přírodního prostředí, kulturně historických památek území, a ve zvýšení nabídky služeb spojených s cestovním ruchem. K rozvoji cestovního ruchu musí zároveň docházet takovým způsobem, který napomáhá celkovému rozvoji území, je šetrný k využívání přírodních a kulturních hodnot obce a vede k dlouhodobé prosperitě, aniž by ohrozil uspokojení potřeb budoucích generací.

Územním plánem jsou stanoveny obecné zásady rozvoje rekreace a cestovního ruchu. Tyto zásady jsou stanoveny zejména s ohledem na rozvoj hospodářského pilíře v obci, ochranu a rozvoj hodnot území a zlepšení využití krajiny pro rekreaci a turistiku. Zásady vycházejí ze Zadání ÚP, v němž je území obce Neumětely definováno jako „oblast se zvýšeným významem pro rekreaci a cestovní ruch,“ ale zároveň je vyloučena potřebnost vymezení rekreačních ploch („Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.“).

Stavby a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch by měly v lokálním měřítku představovat integrální součást obytného území, zejména ve formě služeb a vybavenosti jako ekonomických aktivit lokálního významu. Podpora malého a středního podnikání ve vazbě na cestovní ruch je jedním z pilířů ekonomické soběstačnosti obce. Územní plán v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení a ploch občanského vybavení, umožňuje prolínání funkcí, které se vzájemně negativně neovlivňují.

Přírodní, kulturní a historické hodnoty území jsou významnou atraktivitou vhodnou pro využití v oblastech rekreace a cestovního ruchu, za současné ochrany těchto hodnot.

Nezbytná je budoucí koordinace rozvoje území se sousedními obcemi, což se týká zejména pěších turistických a cykloturistických tras procházejících řešeným územím.

Umožnění rekreačních aktivit v krajině je jedním ze základních předpokladů rozvoje turistiky v území. ÚP v tomto směru definuje podmínky pro rozvoj rekreačních aktivit v nezastavěném území. Zásada je stanovena také dle PÚR ČR („vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka“). Fyzická prostupnost území (pohyb lidí po veřejných komunikacích a cestách – v územním plánu reprezentovaných plochami veřejných prostranství) je základním předpokladem pro jeho (nejen rekreační) využívání. Biologická prostupnost území zajišťuje zachování a rozvoj biologické rozmanitosti území a migraci živočichů, které jsou nezbytným předpokladem ochrany přírody a krajiny. Podrobnější zásady prostupnosti krajiny jsou uvedeny a popsány v samostatné kapitole 11/14 Odůvodnění prostupnosti krajiny.



Rozvoj agroturistiky a ekoturistiky v sobě kombinuje zemědělské hospodaření šetrné ke krajinným a přírodním hodnotám území v souladu s udržitelným rozvojem území a ekonomické aktivity lokálního charakteru zajišťující vyšší diverzifikaci pracovních příležitostí v sídlech.

## 11/18 Odůvodnění dobývání ložisek nerostných surovin

### Obecné odůvodnění výroku (57)

#### **Chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory a stará důlní díla**

V souladu s ustanovením § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., O ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou v řešeném území evidována žádná chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin (s výjimkou níže uvedeného nebilancovaného zdroje) nebo dobývací prostory. V západní části území se nachází nebilancovaný zdroj cementářských korekčních sialitických surovin č. 5241700 Neumětely – Libomyšl, přes který jsou vedeny koridory pro zdvojení elektrického vedení 400 kV (KT01), VVTL plynovodu (KT02) a přeložky silnice III/11411 (KD01) a také plocha veřejného prostranství Z03, nebilancované zdroje ovšem nepatří mezi limity využití území.

#### **Poddolovaná území, sesuvná území a území jiných geologických rizik**

V rámci řešeného území se nenachází žádné poddolované nebo sesuvné území ani území jiných geologických rizik (území se zvláštními podmínkami geologické stavby se zvlášť nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry).

#### **Radonové riziko**

Problematiku ozáření z přírodních zdrojů ionizujícího záření a způsoby úprav vedoucí ke snížení ozáření z přírodních zdrojů upravuje vyhláška č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

Většina řešeného území spadá dle mapy radonového indexu z geologického podloží Česka do území přechodné převažující kategorií radonového indexu z geologického podloží (včetně sídla Neumětely). Lokality v severní, západní a jihovýchodní části území se nacházejí ve střední kategorii radonového indexu z geologického podloží.

### Odůvodnění výroku (57)

V řešeném území se nevyskytují stávající plochy těžby nerostů; doložena je historická těžba kamene v lokalitě Košík zhruba v polovině 19. století. Žádné konkrétní záměry na těžbu v řešeném území nebyly zjištěny, a proto je těžba v řešeném území zcela vyloučena s ohledem na ochranu nezastavěného území a zejména přírodních hodnot.

## Odůvodnění kapitoly 6 výroku ÚP:

## 11/19 Odůvodnění podmínek a požadavků na plošné a prostorové uspořádání území

### Obecné odůvodnění výroku (57)

Řešené území je beze zbytku členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Členění vychází ze stavu území dle Katastru nemovitostí a dle skutečností zjištěných terénními průzkumy v průběhu roku 2016. Vymezení ploch a stanovení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití je plně v souladu s §§ 4 – 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Obecné odůvodnění stanovení jednotlivých podmínek využití**

Při vymezování ploch byl zohledněn převažující, resp. hlavní způsob využití pozemků a velikost vymezovaných ploch ve vazbě na ustanovení § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Stanovení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití vychází z § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Hlavní principy a důvody pro stanovení těchto podmínek jsou uvedeny níže v této kapitole. Pojmy „hlavní využití“, „přípustné využití“, „podmíněně přípustné využití“ a „nepřípustné využití“ jsou definovány v Příloze č. 1 – Výklad pojmů, která je součástí textové části výroku ÚP Neumětely pro účely rozhodování o změnách v území.

#### **Obecné odůvodnění stanovení jednotlivých podmínek prostorového uspořádání**

Ve vazbě na požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. (příloha č. 7 – obsah územního plánu), ve znění pozdějších předpisů, jsou v plochách s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky prostorového uspořádání (například výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Pojmy týkající se charakteru a struktury zástavby, „maximální výška zástavby,“ „koeficient maximálního zastavění pozemku“ a „koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku“ jsou definovány v Příloze č. 1 – Výklad pojmů, která je součástí textové části výroku ÚP Neumětely pro účely rozhodování o změnách v území.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití; jsou definovány na základě podrobné analýzy území a na základě odborných znalostí a zkušeností zpracovatele zejména v případech, kdy je to nezbytné s ohledem na hodnoty území, krajinný ráz, dílčí požadavky urbanistické koncepce (např. regulovat zástavbu na okrajích sídel a ve volné krajině) apod.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny také s ohledem na možnost umístování staveb v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že lze umísťovat stavby pouze výjimečně (s předpokladem umístění jednotlivých, soliterních staveb), není určen charakter a struktura zástavby, ani intenzita využití pozemků. Pro ochranu krajinného rázu je stanovena maximální výška zástavby a maximální velikost zastavěné plochy objektu tak, aby objekty výrazně nepřevyšovaly okolní vegetaci a svou výškou i hmotou nenarušovaly krajinné horizonty v dálkových pohledech.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny pouze v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch. Jejich definice a vymezení vychází ze stávajícího charakteru a struktury zástavby ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití. Důvodem pro stanovení podmínky je zajištění ochrany charakteru stávající zástavby a její vhodné doplnění v případě nové výstavby; tím je zajištěna stabilizace zástavby a urbanistické struktury sídla, zachování historicky daného či provozně podmíněného uspořádání zástavby.

Maximální výška zástavby je vždy stanovena dle převládající stávající výšky zástavby v daném způsobu využití, případně dle navrhovaných změn ve způsobu využití, kde stanovení maximální výšky zástavby vychází z obvyklých hodnot daného funkčního typu zástavby s ohledem na charakter obce. Důvodem pro její stanovení je ochrana a stabilizace stávající urbanistické struktury zástavby sídel s dílčími úpravami. ÚP tímto způsobem potvrzuje historicky vytvořené výškové uspořádání zástavby. Stanovení maximální výšky zástavby v zastavitelných plochách a v plochách přestavby vychází z okolní zástavby a z cílového stavu a funkčního uspořádání dotčené plochy. Maximální výška zástavby je stanovena také v nezastavěném území jako výšková regulace případných staveb povolovaných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona pro účely ochrany krajinného rázu.

Koeficient maximálního zastavění pozemku ve vybraných typech ploch zajišťuje efektivní využití ploch a vhodné doplňování zástavby, což vychází z charakteru již stabilizované zástavby. V plochách veřejných prostranství (PV, ZV) je koeficient zastavění pozemku z důvodu ochrany ploch před vyšší mírou zastavění, s umožněním drobných staveb zvyšujících využitelnost jinak převážně nezastavěných ploch.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. v plochách VZ (ve výrobních areálech ve formě izolační zeleně po obvodu areálů z důvodu izolace případných negativních vlivů areálu na okolní zástavbu a zapojení areálu do volné krajiny), v plochách bydlení BH, BV (ve formě doplňkové zeleně zajišťující příznivé podmínky obytného území a zajištění dostatečné retenční schopnosti území) a v plochách občanského vybavení OS, OH (ve formě ochranné a estetické zeleně zpravidla po obvodu ploch). V plochách veřejné zeleně (ZV) je minimální podíl zeleně stanoven z důvodu dostatečného naplnění způsobu využití ploch a ochrany plošného rozsahu sídelní zeleně.

Maximální velikost zastavěné plochy objektu je stanovena v některých plochách zejména s cílem omezit velikost případné zástavby v plochách převážně nezastavitelných s charakterem soliterních staveb (doplňkových staveb zvyšujících využitelnost těchto ploch). V plochách veřejných prostranství (PV, ZV) je maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena z důvodu regulace umožněných drobných staveb zvyšujících využitelnost jinak převážně nezastavěných ploch. Maximální velikost zastavěné plochy objektu je stanovena také v nezastavěném území jako plošná regulace případných staveb povolovaných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona pro účely ochrany krajinného rázu.

#### Odůvodnění výroků (59) – (60)

**Plochy bydlení** – samostatně se vymezují v případě, kdy bydlení jednoznačně převažuje nad ostatními (doplňkovými) funkcemi. Umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. V řešeném území jsou plochy bydlení zastoupeny takto:

- Bydlení – v bytových domech (BH) – plochy jsou vymezeny z důvodu stabilizace a ochrany jednotlivých bytových domů v řešeném území, zejména v souvislosti s odlišnými prostorovými parametry oproti převažujícímu venkovskému typu bydlení.
- Bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) – plochy jsou vymezeny z důvodu stabilizace a ochrany obytné části území mimo centrální zástavbu okolo návsi. Jedná se o plošný rámec sídelní struktury obce zajišťující zejména bydlení individuálního charakteru s možným umístováním lokální vybavenosti, služeb a drobných řemeslných či ekonomických aktivit. Podmínky využití jsou stanoveny tak, aby zajišťovaly stávající charakter využívání území – důraz na individuální bydlení a zajištění dostatečné kvality a pohody bydlení, umožnění lokálních ekonomických aktivit (drobné podnikání v oblasti služeb a vybavenosti, řemeslná činnost apod.).

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena volná zástavba bez výrazné regulace pro umístování staveb s ohledem na historický vývoj sídla a způsob utváření struktury zástavby. Stanoveny jsou zásady pro řešení střech tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění venkovského charakteru obce netradičními stavebními formami. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídlech pro zachování historicky definované výškové hladiny sídel. Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven zejména z důvodu zajištění retenční schopnosti území a kvalitního obytného prostředí s dostatečným množstvím zeleně.

Pro větší zastavitelné plochy na okrajích sídla jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání, zejména počet hlavních staveb (RD) a jejich rámcové umístění. Specifické podmínky jsou stanoveny pro plochy Z07 a Z13. Důvodem pro stanovení specifických podmínek je umístění těchto zastavitelných ploch na samém okraji sídla a nutnost zajištění základních prostorových parametrů zástavby budoucího okraje sídla s ohledem na dotváření urbanistické struktury obce a krajinného rázu. Podmínky směřují k rozvoji lineární zástavby tak, jak je tomu na stabilizovaných okrajích existující zástavby, která je jednořadá, orientovaná směrem k hlavní silnici; zadní části pozemků jsou využity pro zahrady, které

zajišťují harmonický přechod mezi zástavbou a volnou zemědělsky využívanou krajinou. Hranice sídla tedy z vnějšího pohledu utvářejí zahrady a kompaktní zástavba jádrové části obce okolo návsi (s dominantními budovami kostela a barokní fary). Orientace budoucí zástavby na okrajích sídla tedy zajišťuje ochranu pohledových kvalit sídla a dominantní vizuální působení historického jádra obce v pohledech z okolní krajiny. Navržen je maximální počet rodinných domů z důvodu zajištění nižší hustoty zástavby, která opět odpovídá hustotě stávající okrajové zástavby Neumětel a zajišťuje plynulý přechod zástavby směrem do volné krajiny.

#### Odůvodnění výroků (61) – (63)

**Plochy občanského vybavení** – jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek jejich užívání v souladu s jejich účelem. V řešeném území jsou plochy občanského vybavení v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. členěny takto:

- **Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)** – plochy zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Důvodem pro jejich vymezení a stanovení obecných zásad pro jejich využívání je zachování těchto ploch v sídelní struktuře v případech, kdy existující občanské vybavení např. vhodně dotváří funkční skladbu v lokálním centru, nebo kdy se jedná o významná zařízení občanského vybavení, která je žádoucí zachovat či rozvíjet v dané lokalitě (areál MŠ a ZŠ, obecní areál na návsi).

Stanovena je areálová struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídle pro zachování historicky definované výškové hladiny sídla.

- **Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)** – zahrnují zejména pozemky sportovních areálů a zařízení pro veřejné sportovní a rekreační využití. Důvodem pro jejich samostatné vymezení je zejména ochrana těchto ploch v rámci urbanistické struktury. Většina sportovních ploch je převážně nezastavěná (plošně rozsáhlé hrací plochy, dráhy, tréninkové louky, koupaliště apod.), proto je nezbytné tyto plochy chránit před zastavěním a změnou využití jako významné plochy veřejné infrastruktury sloužící rekreaci a sportovnímu využití obyvatel.

Stanovena je areálová struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků na tato specifická zařízení. Maximální výška zástavby je stanovena pro umožnění doplňkových staveb sportu a tělovýchovy, ale zároveň by neměla vytvářet hmotnou / vysokou zástavbu v rámci areálu, kde je kladen důraz na sportovní využití obyvatel. Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění dostatečného množství zeleně, která spoluutváří příznivé sportovní rekreační prostředí areálu.

- **Občanské vybavení – hřbitovy (OH)** – zahrnují veřejná pohřebiště a související stavby, zařízení a pozemky. Ochrana těchto ploch jako součástí veřejné infrastruktury je dána zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů, a ochranou pietních míst dle zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech, ve znění pozdějších předpisů.

Stanovena je areálová struktura zástavby z důvodu zajištění nezbytných funkčních a provozních požadavků potřebných pro provoz areálu, současně je umožněna maximální výška zástavby s ohledem na zahrnutí kostela sv. Petra a Pavla. Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění dostatečného množství zeleně, která spoluutváří příznivé prostředí pietních míst.

#### Odůvodnění výroků (64) – (65)

**Plochy veřejných prostranství** – jsou vymezeny z důvodu stanovení podmínek pro základní prostupnost území a dostupnost pozemků v řešeném území. Systém veřejných prostranství vytváří základní strukturu území, je nositelem veřejného života v území a veřejné infrastruktury – plochy veřejných prostranství v sobě integrují veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a v omezené míře také veřejnou zeleň. V řešeném území jsou plochy veřejných prostranství v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. členěny takto:

- **Veřejná prostranství (PV)** – zahrnují veškeré stabilizované i návrhové plochy veřejně přístupných prostranství s výraznou prostorotvornou funkcí (návesní a uliční prostory) v zastavěném území obce. S ohledem na význam ve struktuře ploch veřejných prostranství zahrnuje územní plán do těchto ploch také úseky místních komunikací, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, stejně tak jako významné mimosídelní cesty zajišťující prostupnost území. Důvodem jejich vymezení je ochrana systému veřejných prostranství, zajištění prostupnosti území, dostupnosti ploch a urbanistické dotváření veřejného prostoru sídel.
- **Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)** – zahrnují veškeré stabilizované plochy veřejně přístupných prostranství s vysokým podílem zeleně (vysoké i nízké, okrasné, parkové, doprovodné). Jedná se zejména o parky a drobné plochy, kde má zeleň výraznou kompoziční a prostorotvornou funkci, čímž se stává neodmyslitelnou součástí veřejného prostranství a zvyšuje estetický účinek prostředí. Důvodem jejich vymezení je ochrana veřejné zeleně v sídlech a zajištění jejího veřejného užívání.

V podmínkách prostorového uspořádání je u obou typů veřejných prostranství stanovena soliterní zástavba s umožněním pouze jednotlivých staveb doplňujících využívání veřejných prostranství. Maximální výška zástavby je omezena na 4 m, zároveň je maximální zastavění pozemku omezeno koeficientem 0,1 a maximální velikost zastavěné plochy objektu 20 m<sup>2</sup> – důvodem je ochrana volného nezastavěného prostoru pro volný pohyb lidí, který představuje základní vlastnost a hodnotu veřejného prostranství; případné stavby by volný prostor neměly zásadně narušit, ale pouze vhodně doplňovat.

V případě veřejné zeleně je pak stanoven koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku 0,9 pro zajištění dostatečného naplnění dané funkce a zachování volně přístupných ploch upravené zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel.

#### Odůvodnění výroku (66)

**Plochy smíšené obytné** – jsou vymezeny v případech, kde není možné jednoznačně stanovit převahu bydlení nad ostatními (doplňkovými) funkcemi. Bydlení je v těchto případech integrální součástí ostatních funkcí, především občanského vybavení, rekreace, nerušící výroby, apod. V řešeném území jsou plochy smíšené obytné v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zastoupeny takto:

- **Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)** – plochy zahrnují vedle bydlení také objekty a zařízení občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru a tělovýchovných a sportovních zařízení s důrazem na zajišťování základních služeb a drobných ekonomických činností.

V podmínkách prostorového uspořádání je stanovena volná zástavba bez výrazné regulace pro umístování staveb s ohledem na historický vývoj sídla a způsob utváření struktury zástavby. Maximální výška zástavby je stanovena dle stávající převažující výšky zástavby v sídlech pro zachování historicky definované výškové hladiny sídel.

#### Odůvodnění výroků (67) – (68)

**Plochy dopravní infrastruktury** – jsou vymezeny z důvodu ochrany a rozvoje dopravního obslužného systému. Zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy. Vymezuje se samostatně v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a dále v případech, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti. V řešeném území jsou plochy dopravní infrastruktury zastoupeny takto:

- **Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)** – zahrnují stabilizované i zastavitelné plochy komunikační sítě (silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, manipulační a odstavné plochy). Důvodem vymezení je ochrana a rozvoj veřejné dopravní infrastruktury – zajištění dostatečné kapacitní dopravní obslužnosti území.
- **Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)** – zahrnují stabilizované plochy drážní dopravy (železniční tratě včetně náspů, stavby a zařízení železničních stanic apod.). Důvodem vymezení je ochrana a rozvoj veřejné dopravní infrastruktury – zajištění dostatečné kapacitní dopravní obslužnosti území.

Stanovena je areálová struktura zástavby bez výrazné regulace, a to zejména s ohledem na specifické funkční a provozní požadavky dopravních staveb. Maximální výška zástavby je stanovena na 9 m z důvodu zajištění možnosti umístění staveb čerpacích stanic, železničních stanic apod.

Stanovena je areálová struktura zástavby bez výrazné regulace, a to zejména s ohledem na specifické funkční a provozní požadavky dopravních staveb. Maximální výška zástavby je redukována na 6 m z důvodu zajištění možnosti umístění drobných dopravně technických staveb, které nenaruší krajinný ráz.

#### Odůvodnění výroku (69)

**Plochy technické infrastruktury** – jsou vymezeny z důvodu ochrany a rozvoje systému vybavení území technickou infrastrukturou jakožto součásti veřejné infrastruktury. V řešeném území plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodovody, kanalizace, elektrické vedení, plynovody, komunikační vedení a zařízení apod. Vymezuje se v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití. Důvodem vymezení je ochrana a rozvoj veřejné technické infrastruktury – zajištění dostatečné kapacitní technické obslužnosti území. V řešeném území jsou plochy technické infrastruktury zastoupeny takto:

- **Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)** – zahrnují stabilizované i zastavitelné plochy zajišťující kvalitní technickou vybavenost sídel (vodojemy, čerpací stanice, čistírny odpadních vod, regulační stanice apod.). Důvodem vymezení je ochrana a rozvoj veřejné technické infrastruktury – zajištění dostatečné kapacitní technické vybavenosti území.

Stanovena je areálová struktura zástavby bez výrazné regulace, a to zejména s ohledem na specifické funkční a provozní požadavky technických staveb. Maximální výška zástavby je redukována na 6 m z důvodu zajištění možnosti umístění drobných technických staveb, které nenaruší krajinný ráz.

#### Odůvodnění výroků (70) – (71)

**Plochy výroby a skladování** – jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro produkční hospodářské aktivity v území. V řešeném území jsou plochy výroby a skladování zastoupeny takto:

- **Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)** – jedná se o plochy primárně určené pro provozování ekonomických aktivit charakteru lehké výroby bez negativního vlivu na okolí. Důvod jejich samostatného vymezení spočívá ve vyšších nárocích na dopravní obsluhu a v nezbytnosti vyloučit v těchto plochách z důvodu možných negativních vlivů plošné bydlení.
- **Výroba a skladování – zemědělská (VZ)** – jedná se o plochy primárně určené pro provozování ekonomických aktivit zemědělského charakteru, v řešeném území představují plochy stávajících zemědělských areálů. Důvod jejich samostatného vymezení spočívá ve vyšších nárocích na dopravní obsluhu a v nezbytnosti vyloučit v těchto plochách z důvodu možných negativních vlivů plošné bydlení.

Stanovena je areálová struktura zástavby bez výrazné regulace, a to zejména s ohledem na specifické funkční a provozní požadavky výrobních areálů. Maximální výška zástavby vychází z výšky okolní zástavby v sídle a je také odvozena od obvyklých výšek zemědělských a výrobních areálů venkovského charakteru. Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku je stanoven z důvodu zajištění příznivého zapojení areálů do krajiny a zachování minimální retenční schopnosti území.

#### Odůvodnění výroku (72)

**Plochy vodní a vodohospodářské (W)** – v řešeném území zahrnují vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území, pozemky staveb a zařízení vodního hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona). Jejich funkce je především ekologicko - stabilizační, ochranná a estetická; ÚP tyto funkce potvrzuje a vytváří podmínky pro jejich obnovu a rozvoj ve vazbě na zákon č. 254/2001 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy objektu. Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana krajinného rázu a omezení prostorových parametrů staveb, aby nedošlo k narušení volné krajiny umístěním nevhodné, pohledově exponované stavby.

#### Odůvodnění výroku (73)

**Plochy zemědělské** – jsou plochy s převažujícím využitím pro zemědělskou produkci, zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF) v rozsahu intenzivně využívaných pozemků pro zemědělskou produkci - zejména je tvoří orná půda a související pozemky včetně zemědělských účelových komunikací, pozemky staveb a zařízení zemědělského hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. ÚP chrání zemědělskou půdu na podkladě zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb. včetně prováděcích předpisů.

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy objektu. Maximální výška zástavby je vyšší než u jiných typů ploch v nezastavěném území, podobně jako maximální velikost zastavěné plochy objektu, a to zejména z důvodů zachování a rozvoje zemědělského využívání krajiny a umožnění nezbytných staveb pro hospodaření v krajině (např. seníky, přístřešky pro dobytek, sušárny apod.). Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana krajinného rázu a omezení prostorových parametrů staveb, aby nedošlo k narušení volné krajiny umístěním nevhodné, pohledově exponované stavby, ale zároveň jsou podmínky nastaveny v dostatečném rozsahu pro zajišťování zemědělské produkce.

#### Odůvodnění výroku (74)

**Plochy lesní (NL)** – jsou plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci, zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. ÚP chrání lesy na podkladě lesního zákona č. 289/1995 Sb. včetně prováděcích předpisů.

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška staveb a maximální velikost zastavěné plochy objektu. Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana krajinného rázu a omezení prostorových parametrů staveb, aby nedošlo k narušení volné krajiny umístěním nevhodné, případně také pohledově exponované stavby.

#### Odůvodnění výroku (75)

**Plochy přírodní (NP)** – jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a ucelených území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. V řešeném území představují plochy prvků územního systému ekologické stability (biocentra).

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena nulová maximální výška zástavby a maximální velikost zastavěné plochy objektu. Důvodem úplného vyloučení staveb je zvýšená ochrana přírodních hodnot v území.

#### Odůvodnění výroku (76)

**Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní (NS)** – jsou vymezeny jako plochy funkčně nejednoznačné, kde nelze jednoznačně stanovit převažující způsob využití. Jedná se především o pozemky zemědělského půdního fondu (zejména extenzivně využívané), přechodové plochy mezi lesními, přírodními a zemědělskými plochami, doprovodné porosty vodních ploch a toků, a dále pozemky zemědělských staveb a zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury apod. V případě zastoupení dalších funkcí je prioritně respektována ochrana přírody a krajiny. Důvodem pro jejich vymezení je mimo jiné zajištění vhodného způsobu využití v dílčích úsecích biokoridorů ÚSES, zejména v rozsahu údolních niv.

V rámci těchto ploch jsou územním plánem formou stanovení obecných zásad pro jejich využívání vytvořeny podmínky pro zvyšování ekologické stability krajiny, zvyšování retenční schopnosti krajiny, zachování a obnovu prvků definujících krajinný ráz území (liniová zeleň, břehové porosty, remízy, meze apod.), a dále v souvislosti s vodními plochami a toky podmínky pro realizaci zejména ochranných vodohospodářských opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích, úpravy nebo úplné revitalizace koryt vodních toků, doplnění břehových porostů a dalších opatření vedoucích ke zpomalení odtoku srážkové vody z území.

V případě povolování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanovena maximální výška zástavby a maximální velikost zastavěné plochy objektu. Maximální výška zástavby je vyšší než u jiných typů ploch v nezastavěném území, podobně jako maximální velikost zastavěné plochy objektu, a to zejména z důvodů umožnění nezbytných staveb pro hospodaření v krajině (např. seníky, přístřešky pro dobytek, apod.). Důvodem prostorové regulace je zejména ochrana krajinného rázu a omezení prostorových parametrů staveb, aby nedošlo k narušení volné krajiny umístěním nevhodné, pohledově exponované stavby, ale zároveň jsou podmínky nastaveny v dostatečném rozsahu pro zajišťování zemědělské produkce.



## Odůvodnění kapitoly 7 výroku ÚP:

**11/20 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**Obecné odůvodnění výroků (77) – (82)

V souladu s § 2 odst. 1 písm. l) a m) stavebního zákona ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny plochy určené pro veřejnou infrastrukturu dle § 2 odst. 1 písm. k) číslo 1. a 2. stavebního zákona (dopravní a technická infrastruktura).

Odůvodnění výroku (77)

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezeny veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

ozn. VPS	popis VPS	odůvodnění vymezení VPS
VD1	koridor KD01 pro přeložku silnice III/11411	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor je vymezen v návaznosti na dopravní řešení v sousední obci Hostomice, v souvislosti s vymezením přeložky silnice II/114</li> <li>- důvodem pro vymezení koridoru KD01 je zejména zkvalitnění dopravní infrastruktury, odvedení tranzitní dopravy z obytných jader sídel a snížení počtu nechráněných úrovnových přejezdů železniční trati (zvýšení bezpečnosti provozu)</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění rozvoje a zkvalitnění veřejné dopravní infrastruktury v širších vztazích</li> </ul>

Odůvodnění výroku (78)

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezeny veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

ozn. VPS	popis VPS	odůvodnění vymezení VPS
VT1	koridor KT01 pro zdvojení vedení zvn 400 kV V420 Hradec - Mírovka	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor je zpřesněn a vymezen v souladu s nadřazenou dokumentací PÚR ČR</li> <li>- důvodem pro vymezení koridoru KT01 je zejména zkvalitnění technické vybavenosti republikového významu</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění rozvoje a zkvalitnění veřejné technické infrastruktury v širších vztazích</li> </ul>
VT2	koridor KT02 pro vedení VVTL plynovodu Drahelčice - Háje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor je zpřesněn a vymezen v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK</li> <li>- důvodem pro vymezení koridoru KT02 je zejména zkvalitnění technické vybavenosti republikového významu</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění rozvoje a zkvalitnění veřejné technické infrastruktury v širších vztazích</li> </ul>
VT3	koridor KT03 pro vodovodní přívaděč	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor je zpřesněn a vymezen v souladu se studií Napojení vodovodu Hostomice a Neumětely na skupinový vodovod Lochovice – Lhotka (Ing. Václav Ureš, projekty vodohospodářských staveb a inženýrských sítí, 03/2020)</li> <li>- důvodem pro vymezení koridoru KT03 je zajištění zásobování obce pitnou vodou napojením na skupinový vodovod</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury v obci</li> </ul>

Odůvodnění výroku (79)

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezena veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability:

ozn. VPO	popis VPO	odůvodnění vymezení VPO
RK 1203	regionální biokoridor RK 1203 Libomyšl - Housina	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nadregionální biokoridor je zpřesněn a vymezen v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK</li> <li>- podrobné odůvodnění viz kapitola 11/13 <i>Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability</i></li> <li>- veřejným zájmem je zajištění funkčnosti prvku a celistvosti</li> </ul>

ozn. VPO	popis VPO	odůvodnění vymezení VPO
		(kontinuity) ÚSES, zvyšování stupně ekologické stability území
<b>VU1</b>	skladebné části ÚSES lokální úrovně	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokální ÚSES je vymezen v souladu se schváleným Zadáním ÚP</li> <li>- podrobné odůvodnění viz kapitola 11/13 <i>Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability</i></li> <li>- veřejným zájmem je zajištění funkčnosti prvku a celistvosti (kontinuity) ÚSES, zvyšování stupně ekologické stability území</li> </ul>

Odůvodnění výroku (80)

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezena veřejně prospěšná opatření – snižování ohrožení území povodněmi:

ozn. VPO	popis VPO	odůvodnění vymezení VPO
<b>VK1</b>	koridor KP01 pro umístění protipovodňových opatření	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor proměnlivé šířky představuje překryvný prvek, v němž je nezbytné chránit nivní plochy před stavebními zásahy zhoršujícími retenční schopnost údolní nivy a zvyšujícími riziko záplav v zastavěném území, a realizovat protipovodňová opatření na vodním toku řeky Chumavy</li> <li>- veřejným zájmem je ochrana urbanizovaného území před záplavami a nežádoucími rozlivy řeky a vytvoření podmínek pro stavby protipovodňové ochrany</li> </ul>

Odůvodnění výroku (81)

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jsou pro účely vyvlastnění vymezena veřejně prospěšná opatření – zvyšování retenčních schopností území:

ozn. VPO	popis VPO	odůvodnění vymezení VPO
<b>VR1</b>	plocha K01 pro krajinná opatření zvyšující retenční schopnost území	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena pro eliminaci erozního rizika při přívalovém dešti a pro ochranu urbanizovaného území před zvýšeným odtokem povrchové vody z polí severně nad sídlem</li> <li>- veřejným zájmem je posílení retenční schopnosti krajiny a ochrana urbanizovaného území před lokálním zvýšeným odtokem povrchových vod</li> </ul>

Odůvodnění výroku (82)

V rámci procesu pořizování ÚP Neumětely nebyly zjištěny žádné požadavky na vymezení ploch asanace (ozdravení) území.

## Odůvodnění kapitoly 8 výroku ÚP:

## 11/21 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Obecné odůvodnění výroků (83) – (84)

V souladu s § 2 odst. 1 písm. l) a m) stavebního zákona ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou vymezeny plochy určené pro veřejnou infrastrukturu dle § 2 odst. 1 písm. k) číslo 3. a 4. stavebního zákona (občanské vybavení a veřejná prostranství).

Odůvodnění výroku (83)

V souladu s § 101 stavebního zákona jsou vymezeny tyto plochy veřejné infrastruktury (občanského vybavení) jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:

ozn. VPS	popis VPS	odůvodnění vymezení VPS
PO01	rozšíření sportovního areálu (zastavitelná plocha Z12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důvodem vymezení je ochrana a rozvoj stávajícího sportovního areálu s cílem zajistit dostatečné plochy sportu a rekreačních aktivit pro místní obyvatele</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění dostatečných kapacit a dostupnosti zařízení občanského vybavení pro obyvatele obce</li> </ul>

Odůvodnění výroku (84)

V souladu s § 101 stavebního zákona jsou vymezeny tyto plochy veřejné infrastruktury (veřejných prostranství) jako veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo:

ozn. VP	popis VP	odůvodnění vymezení VP
PP01	propojení cest v krajině (zastavitelná plocha Z03)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení VP je rozvoj cest v krajině přístupných z obytných částí obce a umožnění každodenní rekreace v krajině</li> <li>- navržená cesta propojuje stávající polní cesty a dotváří tak systém cest zajišťující propojení sídla přes zemědělskou krajinu severně k údolí Chumavy podél hřbetu Housiny; v současnosti je využívána jako účelová zemědělská komunikace</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území</li> </ul>
PP02	umístění samostatně vedené pěší a cyklistické stezky podél silnice III/11412 (zastavitelná plocha Z04)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je zpřesněna a vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK (zejména s požadavkem: <i>v územních plánech obcí navrhopvat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras,“</i>)</li> <li>- důvodem vymezení je zajištění bezpečného vedení mezinárodní dálkové cyklotrasy č. 3 Praha – Plzeň – Regensburg – Mnichov odděleně od motorové dopravy</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou, zároveň zlepšení podmínek pro cyklistickou dopravu jakožto součást veřejné dopravní infrastruktury</li> </ul>
PP03	rozvoj veřejné zeleně v sídle (zastavitelná plocha Z08)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důvodem pro vymezení VP je rozvoj veřejné zeleně v sídle</li> <li>- důvodem pro vymezení VP je potřeba doplnění systému veřejně přístupné zeleně v návaznosti na stabilizované i rozvojové plochy pro bydlení (nutnost zajištění dostatečných ploch veřejných prostranství ve vazbě na plošný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení -vymezení veřejných prostranství v ploše ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.)</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění dostatečného množství veřejně přístupné zeleně v obytných územích</li> </ul>
PP04	rozvoj cestní sítě ve volné krajině (zastavitelná plocha Z09)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důvodem vymezení VP je rozšíření stávající polní cesty pro zajištění dostatečné šířky veřejného prostranství zprostředkujícího přístup ke stávajícím rodinným domům a k zastavitelné ploše bydlení Z10</li> <li>- VP zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou v návaznosti na stabilizované účelové cesty severně od sídla</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou</li> </ul>
PP05	umístění samostatně vedené pěší a cyklistické stezky podél silnice III/11412 (zastavitelná plocha Z14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je zpřesněna a vymezena v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK (zejména s požadavkem: <i>v územních plánech obcí navrhopvat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras,“</i>)</li> <li>- důvodem vymezení je zajištění bezpečného vedení mezinárodní dálkové cyklotrasy č. 3 Praha – Plzeň – Regensburg – Mnichov odděleně od motorové dopravy</li> <li>- důvodem vymezení plochy je dále zvýšení komfortu dostupnosti železniční zastávky Neumětely pro chodce a cyklisty</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou, zároveň zlepšení podmínek pro cyklistickou dopravu jakožto součást veřejné dopravní infrastruktury</li> </ul>

ozn. VP	popis VP	odůvodnění vymezení VP
PP06	rozvoj cestní sítě ve volné krajině (zastavitelná plocha Z15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení VP je zajištění bezpečné a komfortní pěší a cyklistické cesty podél silnice III/11413 ze sídla směrem do údolí Chumavy a na Housinu</li> <li>- VP zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou v návaznosti na stabilizované účelové cesty severně od sídla</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území a propojení sídla s volnou krajinou</li> </ul>
PP07	obnova historické cesty ve volné krajině (zastavitelná plocha Z16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je zčásti vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení VP je obnova historické cesty včetně stromořadí v souvislých zemědělských plochách jihovýchodně od sídla</li> <li>- VP zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou; členěním souvislých zemědělských ploch jsou posilovány pozitivní znaky krajinného rázu území</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území</li> </ul>
PP08	obnova historické cesty ve volné krajině (zastavitelná plocha Z17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení VP je obnova historické cesty včetně stromořadí v souvislých zemědělských plochách jihovýchodně od sídla</li> <li>- VP zároveň zlepšuje propojení sídla s volnou krajinou; členěním souvislých zemědělských ploch jsou posilovány pozitivní znaky krajinného rázu území</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území</li> </ul>
PP09	rozvoj cestní sítě ve volné krajině (zastavitelná plocha Z18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha je vymezena na podkladu zákresu studie obnovy a rozvoje polních cest (2017) dle podnětu samosprávy obce</li> <li>- důvodem vymezení VP je obnova historické cesty od Lážoviček k Chumavě pod Košíkem až k silnici III/11413 včetně odbočení na silnici III/11412 propojující Lážovice a Neumětely</li> <li>- VP zároveň zlepšuje prostupnost volné krajiny; navazuje na navržené VP pro obnovu historických cest v krajině (Z16 a Z17), navrženou samostatnou pěší a cyklistickou stezku podél silnice III/11413 (Z04)</li> <li>- veřejným zájmem je zajištění celkové prostupnosti území</li> </ul>

### Odůvodnění kapitoly 9 výroku ÚP:

#### 11/22 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

##### Odůvodnění výroku (85)

V rámci procesu pořizování ÚP Neumětely nebyly vzneseny žádné požadavky na stanovení kompenzačních opatření.

### Odůvodnění kapitoly 10 výroku ÚP:

#### 11/23 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

##### Odůvodnění výroku (86)

V rámci procesu pořizování ÚP Neumětely nebyly vzneseny žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv.

## Odůvodnění kapitoly 11 výroku ÚP:

**11/24 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**Odůvodnění výroku (87)

V rámci procesu pořizování ÚP Neumětely nebyly vzneseny žádné požadavky na podmíněnost rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci.

## Odůvodnění kapitoly 12 výroku ÚP:

**11/25 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**Odůvodnění výroku (88)

V souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona ÚP vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to zejména z důvodů vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství a optimálního využití ploch ve vazbě na efektivní využívání veřejné infrastruktury a minimalizace nákladů obce na zajištění souvisejících služeb. Dalším důvodem je pak detailní řešení, které ÚP v daném měřítku nemůže předurčit ani vymežit. V následující tabulce jsou uvedeny konkrétní důvody pro stanovení podmínky zpracování územních studií:

ozn.	odůvodnění stanovení podmínky zpracování územní studie
US01	<i>na základě projednání vyřazeno</i>
US02	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nutnost prověření dopravního napojení ploch ze silnice III/11550</li> <li>- s ohledem na rozsah a tvar ploch je dále nezbytné prověřit systém zajišťující dopravní obsluhu ploch a uspořádání nových stavebních pozemků</li> <li>- v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nedořešeného dopravního napojení nových pozemků pro výstavbu může dojít k „zablokování“ části ploch a jejich neefektivnímu využití</li> </ul>
US03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nutnost zajištění prostorových parametrů pro umístění chodníku podél silnice</li> <li>- nutnost vyřešení parcelace tak, aby bylo zajištěno efektivní využití celé zastavitelné plochy</li> <li>- v případě nekoordinovaného rozvoje zástavby a nedořešeného dopravního napojení nových pozemků pro výstavbu může dojít k „zablokování“ části ploch a jejich neefektivnímu využití</li> </ul>

Odůvodnění výroku (89)

Lhůta pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena s ohledem na časovou náročnost pořízení územních studií, které je nezbytné zpracovat jako podklad pro rozhodování v území, a dále s ohledem na povinnost pořizovatele vypracovat zprávu o uplatňování ÚP Neumětely v uplynulém období po 4 letech od vydání územního plánu dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. V této zprávě lze vyhodnotit dosavadní zpracování územních studií a případně uvést v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu požadavek na prodloužení lhůt pro pořízení dosud nezpracovaných územních studií. Vzhledem k obvyklé časové náročnosti 2 roky na pořízení a vydání změny územního plánu je lhůta stanovena tak, aby bylo možné na základě zprávy o uplatňování ÚP Neumětely zpracovat změnu ÚP prodloužující lhůty pro zpracování územních studií, aniž by mezitím tato podmínka zanikla.

Odůvodnění výroku (90)

Při rozhodování o změnách v území je nezbytné i za předpokladu absence územní studie a marného uplynutí lhůty pro její zpracování zohlednit stanovené požadavky na rozvoj území, zejména požadavek na vymezení lokálního dopravního systému ulic, jehož řešení předurčuje parcelaci ploch a rámcové umístění zástavby; územní plán toto řešení konkrétním způsobem nepředurčuje s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

## Odůvodnění kapitoly 13 výroku ÚP:

**11/25 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**Odůvodnění výroku (91)

V rámci procesu pořizování ÚP Neumětely nebyly vzneseny žádné požadavky na podmíněnost rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu.



## Odůvodnění kapitoly 14 výroku ÚP:

**11/26 Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**Odůvodnění výroku (92)

Na základě projednání byla původně navržená etapizace zrušena.

## Odůvodnění kapitoly 15 výroku ÚP:

**11/27 Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**Odůvodnění výroku (93)

V rámci procesu pořizování ÚP Neumětely nevyplývaly žádné požadavky ani potřebnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

**12/ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA****12/1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 217/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

**12/1.1 Hranice zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno plně v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení hranice zastavěného území vychází z evidence pozemků v katastru nemovitostí, z hranice intravilánu a z analýzy stavu území provedené k datu 31.1.2020. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole 11/1 *Odůvodnění vymezení zastavěného území*. Hranice zastavěného území je zobrazena ve výkrese B.3 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

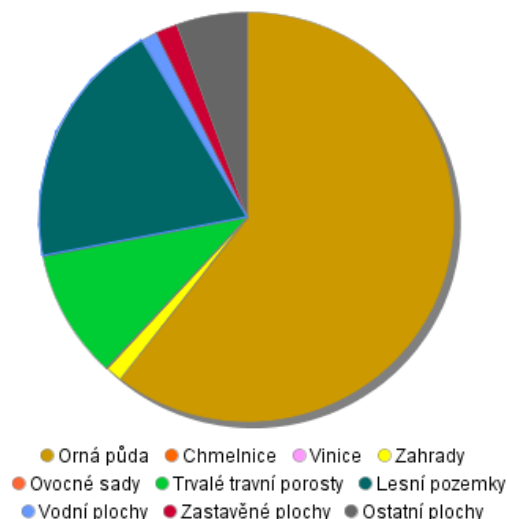
**12/1.2 Struktura využití pozemků, pedologické podmínky, uspořádání ZPF v území**

Zemědělský půdní fond tvoří dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, pozemky zemědělsky obhospodařované, tedy orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.

Zemědělská půda je v rámci řešeného území zastoupena na ploše cca 673,4 ha (71,9 % území) a převážně je tvořena ornou půdou (566,2 ha, tj. 84 % ze zemědělské půdy); významný podíl tvoří trvalé travní porosty (14 % zemědělské půdy). Nezemědělská půda představuje cca 28,1 % rozlohy území a je zastoupena zejména lesy (19,7 % celkové rozlohy). Minimální podíl pak mají ovocné sady, zahrady, vodní, zastavěné a ostatní plochy. Podrobnou strukturu pozemků v řešeném území zobrazuje dále uvedená tabulka s grafem.

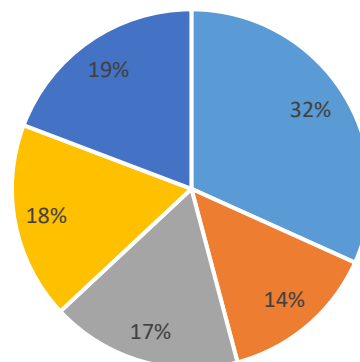
Tab.: Využití pozemků v obci Neumětely (k 31. 12. 2016, dle ČSÚ)

druh pozemku	výměra (ha)	podíl z celkové výměry
<b>Celková výměra</b>	936,72	100,0%
<b>Zemědělská půda</b>	673,57	71,9%
Orná půda	566,22	60,4%
Zahrada	11,96	1,3%
Ovocný sad	0,89	0,1%
Trvalý travní porost	94,50	10,1%
<b>Nezemědělská půda</b>	263,15	28,1%
Lesní pozemek	184,81	19,7%
Vodní plocha	10,72	1,1%
Zastavěná plocha a nádvoří	16,14	1,7%
Ostatní plocha	51,48	5,5%



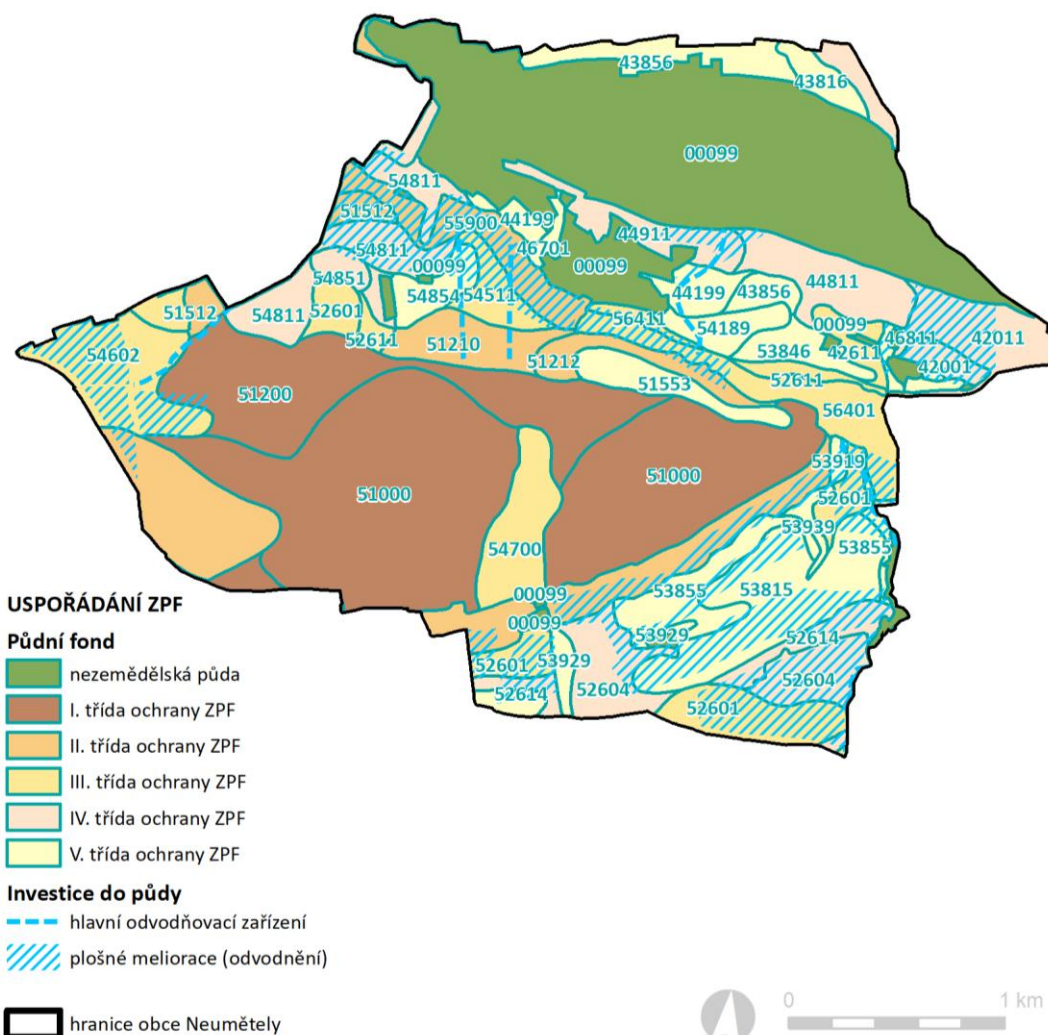
V rámci řešeného území se vyskytují půdy zařazené do následujících BPEJ:

třída ochrany	kódy BPEJ na území obce
I.	51000, 51100, 51200, 55600
II.	45900, 51210, 51212, 51500, 51512, 55800, 55900, 51500
III.	51513, 52601, 52611, 54511, 54600, 54602, 54700, 56401, 56411, 42611
IV.	42001, 42011, 44811, 44911, 51542, 52604, 52614, 52651, 54811, 54851, 42614
V.	43815, 43816, 43856, 44168, 44178, 44199, 46701, 46811, 51553, 53815, 53846, 53855, 53919, 53929, 53939, 54189, 54854



V řešeném území se vyskytují zemědělské půdy všech tříd ochrany ZPF. Největší rozsah na území obce Neumětely mají půdy zařazené do I. třídy ochrany ZPF, které jsou lokalizovány v jižní polovině řešeného území a zabírají 32 % jeho celkové rozlohy. Podíl jednotlivých tříd ochrany ZPF v rámci řešeného území zobrazuje výše uvedený graf. Lokalizaci jednotlivých BPEJ v řešeném území graficky znázorňuje dále uvedený obrázek.

Obr. Uspořádání zemědělského půdního fondu a investice do půdy v řešeném území



Pozn.: modrá čísla představují kód BPEJ

### 12/1.3 Pozemkové úpravy a investice do půdy

V řešeném území dosud nebyly realizovány pozemkové úpravy.

Část zemědělských ploch v řešeném území je odvodněna, provedeny jsou meliorace (investice do půdy), jejich rozsah zobrazuje schéma v předcházející kapitole 12/1.2. Meliorovaná území nejsou řešením ÚP dotčena.

Konkrétně se v území nacházejí stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):

název	k.ú.	evidence HOZ	popis	pořízení
Neumětely, HOZ Neumětely A	<b>Neumětely (cca 600 m) Libomyšl (cca 843 m)</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000121-11201000.	Otevřený kanál délky 1443 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely E	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000122-11201000.	Otevřený kanál délky 613 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely F	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000123-11201000.	Otevřený kanál délky 504 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely CH	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000124-11201000.	Otevřený kanál délky 376 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely A	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000128-11201000.	Trubní kanál v celkové délce 260 m.	Pořízený v roce 1984.
Osos I, HOZ Osos E	<b>Hranice k.ú. Neumětely a k.ú. Skřípel</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000138-11201000.	Otevřený kanál délky 426 m	Pořízený v roce 1967.

Tyto stavby vodních děl HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Na uvedených vodních dílech je zajišťována běžná údržba (např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ). Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadby okolo otevřené HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1m od vrchní hrany.

Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území nachází také stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ) – drenážní síť, které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace a také na Portálu farmáře <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>.

### 12/1.4 Opatření k zajištění ekologické stability, protierozní opatření

Územním plánem jsou vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního a lokálního významu, z nichž část se nachází také na pozemcích ZPF. Vymezení ÚSES v řešeném území je podrobně zdůvodněno v kapitole 11/13 *Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability*.

V rámci vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF nebyly vyhodnoceny plochy zahrnuté ve skladebných částech ÚSES. Zábor zemědělské půdy se předpokládá pouze u některých skladebných částí ÚSES. Jedná se zejména o doplnění stávajících částečně funkčních skladebných částí ÚSES. K záborům zemědělské půdy dojde prakticky v případech zakládání a doplňování krajinné zeleně.

Další ekologicko-stabilizační opatření je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch zemědělských (NZ). V těchto plochách, které zahrnují převážnou část ZPF na území obce, jsou vytvořeny podmínky pro realizaci ochranných, ekologicko-stabilizačních, protierozních a revitalizačních opatření (např. úprava velikosti a tvaru pozemku, průlehy zatravněné a obdělávané, terénní úpravy, pěstování ochranných plodin, protivětrné zábrany, ochranné zatravnění). Tato opatření nebudou mít negativní vliv na stav ZPF v území a nepředstavují předpokládané zábory.

### 12/1.5 Prostupnost krajiny a zemědělské účelové komunikace

Zajištění prostupnosti krajiny v řešeném území je podrobně popsáno a zdůvodněno v kapitole 11/14 *Odůvodnění prostupnosti krajiny*.

Systém zemědělských účelových komunikací není územním plánem dotčen. Jako stávající plochy veřejných prostranství jsou vymezeny stabilizované nebo navrhované cesty ve volné krajině nutné k zajištění minimální prostupnosti území; případná

realizace dalších účelových komunikací je umožněna v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách zemědělských (NZ). Řešením ÚP není narušena celistvost stávajících zemědělských bloků, tedy ani účelové komunikace, nebo cesty užívané (zvykové) ve volné krajině nejsou řešením dotčeny.

### 12/1.6 Zemědělská prvovýroba

V řešeném území se intenzivně zemědělsky hospodaří, prvovýroba je zastoupena zemědělskými areály, které jsou vymezeny jako stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská (VZ).

Nejvýznamnějším areálem je výkrmna prasat v lokalitě Housina cca 1,5 km severovýchodně od sídla Neumětely. Areál je stabilizovaný a pro jeho rozvoj byly původně vymezeny, resp. převzaty z původního ÚPO Neumětely, zastavitelné plochy Z01 a Z02, na základě projednání však plochy byly vyřazeny.

Jihovýchodní okraj sídla Neumětely tvoří další zemědělský areál zahrnující živočišnou, rostlinnou a další přidruženou výrobu. Zčásti je areál transformován na nezemědělské typy výrobních aktivit. Pro rozvoj areálu je vymezena zastavitelná plocha Z06.

Okrajově do řešeného území na severozápadním okraji zasahuje areál výkrmny býků v Libomyšli.

### 12/1.7 Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, resp. vyhodnocení záborů ZPF, bylo zpracováno pro všechny zastavitelné plochy, plochu přestavby a plochu změn v krajině. Vyhodnocení záborů ZPF je zpracováno v samostatné Tabulce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, viz *Příloha č. 2 Odůvodnění Územního plánu Neumětely*.

Vyhodnocení záborů ZPF je zobrazeno ve výkrese *B.3 výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

### 12/1.8 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové možnosti obce. ÚP Neumětely respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla založenou na liniovém uspořádání zástavby podél hlavní dopravní trasy území, limity využití území, geomorfologické podmínky a naplňuje výhledové předpoklady obce pro obnovu a rozvoj. Koncepce rozvoje obce je koordinována s ohledem na aktuální stav a požadavky na změny v území. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá předpokládanému demografickému vývoji území do roku 2030 a potřeb rozvoje území ve vztahu k významu území a v souvislosti s požadavky nadřazených dokumentací a podkladů, podrobněji viz kapitola *10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

Územní plán respektuje stávající charakter území. Plochy pro rozvoj sídla Neumětely jsou situovány vždy v přímé vazbě na zastavěné území a v návaznosti na stávající zástavbu – doplňují tak existující strukturu zástavby do kompaktního celku; celistvost zemědělských bloků proto není narušena. Zastavitelné plochy respektují charakter sídla a zásadním způsobem nenarušují uspořádání volné krajiny. Okraje sídla jsou rozvíjeny podél stávajících komunikací jako doplnění oboustranné zástavby ulic.

Mimo přímý kontakt s existující zástavbou nebo zastavěným územím nejsou vymežovány žádné záměry ve volné krajině na zemědělské půdě, vyjma ploch veřejných prostranství (PV) zajišťujících prostupnost krajiny a její propojení se sídlem.

Rozvoj obce Neumětely je vzhledem k existenci zemědělských půd nejvyšší třídy ochrany problematický. V podstatě celé území obklopující jádrové sídlo Neumětely leží na zemědělských půdách I. třídy ochrany, tedy jakýkoliv plošný rozvoj sídla je nutno důkladně posuzovat ve vztahu k ochraně ZPF. Vzhledem k požadavkům na kvalitní urbanistický rozvoj, zohlednění kompozice území a prostorových vazeb, ochranu nezastavěného území a krajinného rázu nelze připustit variantu rozvoje obce mimo přímou návaznost na jádrové sídlo - takový rozvoj by mimo jiné znamenal neodůvodnitelné nároky na budování nové veřejné infrastruktury.

Jedinou přípustnou variantou plošného rozvoje sídla je tedy navázání na stávající zástavbu. Konkrétně je rozvoj sídla navržen také v souvislosti s kompozicí sídla a historicky utvořeným lineárním uspořádáním sídla. Rozvoj sídla podél stávající zástavby jižním směrem je jednoznačně omezen existencí údolní nivy potoka Chumavy a vymezeným záplavovým územím. Jedinou variantou rozvoje je tedy pokračování zástavby podél hlavní osy sídla - silnice III/11412 západním a východním směrem a doplnění zástavby podél severní strany sídla - v obou případech je rozvoj navržen v přímé vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, nová zástavba tedy hospodárně využívá existující komunikace a inženýrské sítě a nevytváří zvýšené nároky na budování nové veřejné infrastruktury.

Cílem rozvoje navrženého v územním plánu je (dle § 18 stavebního zákona) „*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 uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích,*“ a dále zajistit „*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.*“

Obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů a požadavek na vytváření předpokladů pro výstavbu v daném případě představuje nutnost zvážit míru rozvoje obce Neumětely, resp. jejího jádrového sídla, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu. V rámci ÚP Neumětely je podrobně zhodnoceno dosavadní využívání území, naplňování rozvoje stanoveného v původním ÚPO Neumětely a navržen citlivý rozvoj, který bude možné realizovat pouze v nevhodnějších lokalitách (okraj

sídla, vazba na stávající zástavbu a infrastrukturu) a v omezeném rozsahu, který je definován podrobným výpočtem prokazatelné potřeby nových bytů (v rámci sídla realizovaných převážně ve formě rodinných domů).

S ohledem na cíle a úkoly územního plánování stanovené v §§ 18 a 19 stavebního zákona nelze připustit stagnaci sídla a upřednostnit pouze ochranu cenné zemědělské půdy. Je nezbytné navrhnout a v rámci procesu pořízení dohodnout přiměřený rozvoj obce v rámci zastavitelných ploch, přestože se jedná o záborů půd I. třídy ochrany ZPF. Zájem na rozvoji obce, vyloučení urbanistické stagnace sídla, a **zejména podpora využití existující infrastruktury a občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury, jsou nesporným veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem na ochraně ZPF**, neboť zahrnuje mimo jiné i zájem na udržitelnosti stávajících systémů veřejné infrastruktury - **zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**.

Pro rozvoj obce je klíčovým faktorem zachování úrovně populace, jejíž případný pokles by měl za následek úpadek a degradaci veřejné infrastruktury (provoz a funkčnost kanalizace a ČOV je přímo podmíněna počtem napojených, trvale obývaných bytů, ekonomická udržitelnost MŠ a ZŠ je přímo podmíněna dostatečným počtem dětí apod.). Všechny zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na vybudovanou kanalizační síť a v dostupnosti MŠ a ZŠ - zajišťují tedy do budoucna udržitelnost těchto zařízení v sídle. Existence MŠ a ZŠ má navíc přímý vliv na zajištění dostupnosti těchto zařízení také z okolních obcí.

Při zachování stávajícího plošného rozsahu sídla bude docházet k postupnému snižování počtu obyvatel - zejména vlivem odpadu bytů (spojení bytových jednotek, úprava dvougeneračního bydlení na jednogenerační, využití obytného prostoru pro podnikatelské aktivity) a zvyšování kvality bydlení, což v praxi znamená, že bytové jednotky (převážně v rodinných domech) budou obydleny menším počtem lidí, než dosud; kromě vlastního snižování obydlenosti bytů je významným faktorem rovněž konverze objektů na tzv. druhé (rekreační) bydlení. Tyto trendy lze sledovat ve většině obytných sídel od nejmenších vesnic po velká města v celé ČR a podrobněji jsou popsány v kapitole 10.

Dosavadní rozvoj sídla dle původního ÚPO lze považovat (v porovnání s obdobně velkými nebo blízkými sídly) za poměrně intenzivní - dvě ze čtyř zastavitelných ploch bydlení byly z více než 60 % využity od doby platnosti ÚPO (rok 2005). Za posledních 13 let tedy **docházelo k plynulému naplňování původní koncepce rozvoje ÚPO Neumětely - tato koncepce by neměla být dramaticky narušena zrušením již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPO**, kde je zřejmě legitimní očekávání samosprávy obce i vlastníků na procesu naplňování této úspěšné a zároveň udržitelné koncepce, kterou nový ÚP plně respektuje.

Zajištění určité míry rozvoje obce je z výše uvedených hledisek veřejným zájmem, přičemž pokud by byly striktně zohledněny pouze zákonné požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, žádný plošný rozvoj obce by již nemohl být umožněn. Prioritně je tedy nezbytné zachovat minimálně dosavadní koncepci rozvoje stanovenou v původním ÚPO.

Přestože sídlo Neumětely disponuje určitou plošnou rezervou pro rozvoj bydlení, z analýzy v kapitole 10 je zřejmé, že využití těchto rezerv nebude pro udržitelný rozvoj obce v horizontu návrhového období dostačovat. V této souvislosti je vhodné zmínit, že nezbytnost záborů je nutno v případě územního plánu vztahovat k horizontu návrhového období územního plánu - pokud byly dosavadní zastavitelné plochy ÚPO využity z více než 60 % během 13 let, lze konstatovat, že jejich aktuálně nevyužitá částí logicky nemohou postačovat pro další návrhové období 15 let (navíc s vědomím, že v těchto dosud nevyužitých částech již probíhají projektové přípravy a lhůty pro vydání stavebního povolení se v posledních letech dramaticky prodlužují).

Na základě projednání došlo k výrazné redukci zastavitelných ploch oproti původnímu řešení ÚPO Neumětely. Vyřazeny byly rozsáhlé zastavitelné plochy Z01 a Z02 původně převzaté z ÚPO Neumětely a určené pro rozšíření zemědělského areálu na Housíně. Celková výměra těchto ploch činila 11,2006 ha, z toho 11,1156 ha na ZPF. Dále byla oproti původnímu řešení ÚPO Neumětely redukována zastavitelná plocha Z05 o cca 0,2 ha (celková redukce po projednání činí 0,5243 ha). Lze tedy konstatovat, že na základě projednání byly provedeny úpravy směřující k ochraně ZPF, neboť došlo k redukci zastavitelných ploch o více než 11,5 ha, aniž by došlo k vymezení jiných zastavitelných ploch.

Jak je patrné z obou tabulek v příloze (18/2), předpokládaný zábor ZPF se na základě úpravy návrhu ÚP po projednání snížil z 21,152 ha na 10,3703 ha.

Plocha přestavby P01 je vymezena mimo pozemky ZPF.

**Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch** včetně stanovení případného veřejného zájmu v daných plochách je uvedeno v kapitolách *11/5 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* a *11/12 Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině*. Doplněno je odůvodnění jednotlivých vybraných zastavitelných ploch:

**Zastavitelná plocha Z05** je vymezena dle původního ÚPO Neumětely, navržený způsob využití se nemění. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF (**kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z05 navazuje na lineární uspořádání obce a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace a inženýrských sítí - plocha je vymezena jako dotvoření východního konce sídla, přes ulici je doprovázena vymezením plochy přestavby P01 určené rovněž pro bydlení. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha Z05 přímo navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu, stávající komunikaci a inženýrské sítě; jejím vymezením je doplněno lineární, historicky založené urbanistické uspořádání sídla; jedná se o dlouhodobě sledovanou koncepci rozvoje sídla. V jakémkoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči



veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z05 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce. Na základě projednání byla tato plocha výrazně zredukována (o 0,5243 ha, z toho cca 0,2 ha představuje redukce původního vymezení v ÚPO).

**Zastavitelná plocha Z07** je vymezena dle původního ÚPO Neumětely, navržený způsob využití se nemění. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF ( **kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z07 doplňuje zástavbu severního okraje sídla podél stávající komunikace a inženýrských sítí - plocha je vymezena jako dotvoření již založené ulice na severním okraji Neumětely. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha Z07 přímo navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu, stávající komunikaci a inženýrské sítě; jejím vymezením je doplněna stávající ulice a hospodárně využita existující infrastruktura; jedná se o dlouhodobě sledovanou koncepci rozvoje sídla.

**Zastavitelná plocha Z10** není vymezena dle původního ÚPO Neumětely, je nutné prokázat veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. Plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF ( **kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z10 navazuje na hranici zástavby východně a respektuje rovněž hranici zástavby západně (dotvořenou zastavitelnou plochou Z11). Urbanisticky je dotvořen kompaktní okraj sídla zajišťující efektivní využití existující veřejné infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha splňuje výše uvedené obecné požadavky na rozvoj obce - navazuje na stávající zástavbu, dotváří kompaktní tvar sídla (respektuje historicky danou kompozici sídla), využívá existující systémy veřejné technické infrastruktury a umožňuje ideální dostupnost do zařízení MŠ a ZŠ. V jakémkoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z10 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.

**Zastavitelná plocha Z11** není vymezena dle původního ÚPO Neumětely, je nutné prokázat veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. Plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF ( **kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy navazuje na hranici zástavby západně a respektuje rovněž hranici zástavby na severu (dotvořenou zastavitelnou plochou Z10). Vymezení plochy je urbanisticky dotvořen kompaktní okraj sídla zajišťující efektivní využití existující veřejné infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha splňuje výše uvedené obecné požadavky na rozvoj obce - navazuje na stávající zástavbu, dotváří kompaktní tvar sídla (respektuje historicky danou kompozici sídla), využívá existující systémy veřejné technické infrastruktury a umožňuje ideální dostupnost do zařízení MŠ a ZŠ. V jakémkoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z11 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.

**Zastavitelná plocha Z13** není vymezena dle původního ÚPO Neumětely, je nutné prokázat veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF ( **kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z13 navazuje na lineární uspořádání obce a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace a inženýrských sítí - plocha je vymezena jako dotvoření západního konce sídla. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha Z13 přímo navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu, stávající komunikaci a inženýrské sítě; jejím vymezením je doplněno lineární, historicky založené urbanistické uspořádání sídla. V jakémkoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z13 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.



V ÚP je vymezen **koridor dopravní infrastruktury** KD01 pro přeložku silnice III/11411. Tento koridor navazuje na řešení přeložky silnice II/114 vymezené v sousední obci Hostomice pod Brdy v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Koridor zasahuje do zemědělské půdy a představuje předpokládaný zábor dopravní stavbou přeložky silnice. Veřejným zájmem na vymezení koridoru resp. realizaci přeložky silnice je rozvoj veřejné dopravní infrastruktury v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zlepšení parametrů silnice a zvýšení bezpečnosti provozu v daném úseku a v křížení s železniční tratí.

V ÚP jsou vymezeny **koridory technické infrastruktury** KT01, KT02 a KT03. Ve všech případech se jedná o koridory s minimálním či nulovým zábohem ZPF. Koridor KT01 je vymezen pro elektrické vedení, resp. pro zdvojení stávajícího vedení, pro něž budou využity existující stožáry - k faktickému záboru zemědělské půdy proto nedochází. Koridor KT02 je vymezen pro vedení VVTL plynovodu Drahelčice - Háje, přičemž plynovod bude uložen pod zemí bez nutnosti trvalého ani dočasného záboru ZPF. Koridor KT03 je vymezen pro vodovodní přívaděč, který bude rovněž uložen pod zemí bez nutnosti trvalého či dočasného záboru ZPF. Drobný zábor ZPF v max. rozsahu nižších jednotek metrů není vyloučen s ohledem na možnou potřebnost umístění napojovacího bodu na vodovodní síť.

V ÚP je dále vymezen **koridor protipovodňových opatření** KP01 zasahující do zemědělské půdy. Realizaci protipovodňových opatření bude zabíráno minimum zemědělské půdy podél vodního toku řeky Chumavy; protipovodňová opatření pravděpodobně navíc přispějí k lepší retenční schopnosti krajiny alepší tak i ochranu zemědělské půdy před erozí a suchem. Veřejným zájmem převyšujícím ochranu ZPF je snižování rizika povodní na vodním toku, a to nejen v rámci obce, ale také v sídlech ležících níže na vodních tocích Chumavy a Litavky.

#### **Vyhodnocení souladu se zákonem 334/1992 Sb.**

Řešení navrhované územním plánem vychází z maximálního respektování § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o ochraně ZPF“).

Dle § 4 bodem a) zákona o ochraně ZPF je nutné pro rozvoj využít přednostně zastavitelné plochy vymezené v původní územně plánovací dokumentaci. Tento požadavek ÚP respektuje a vymezuje zejména rozvojové plochy v návaznosti na původní ÚPO Neumětely (viz kapitola 10/3 *Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených ve schválené ÚPD obce*).

V souladu s § 4 bodem b) zákona o ochraně ZPF je v rámci ÚP Neumětely zabírán minimální rozsah pozemků vyšších tříd ochrany. Sídlo Neumětely je v podstatě obklopeno půdami I. a II. tříd ochrany ZPF, urbanistický rozvoj - při zachování základních požadavků návaznosti na stávající zástavbu a existující veřejnou infrastrukturu - tedy nelze navrhnout mimo nejcennější půdy. Rozsah zastavitelných ploch byl prověřen, převzaty byly plochy z původní ÚPD obce (informace o převzetí ploch je uvedena v tabulce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond) a navržený rozvoj odpovídá předpokládané potřebě zastavitelných ploch, podrobně viz kapitola 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*. **Veřejným zájmem převyšujícím nad ochranou zemědělského půdního fondu je v daném případě zájem na rozvoji obce, vyloučení urbanistické stagnace sídla, a zejména podpora využití existující infrastruktury a občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury. Jedná se o civilizační hodnoty využívané nejen obyvateli sídla, ale také obyvateli okolních obcí (zejména MŠ, ZŠ) - veřejným zájmem je proto zajištění udržitelnosti občanského vybavení v obci, čehož lze docílit zejména stabilizací počtu obyvatel v obci, tedy zajištěním dostatečných kapacit bydlení.**

V souladu s § 4 bodem c) zákona o ochraně ZPF jsou v ÚP Neumětely vymezovány zastavitelné plochy vždy v návaznosti na stabilizovanou zástavbu tak, aby docházelo k postupnému a prostorově kontinuálnímu rozvoji zástavby a nebyla narušována celistvost bloků a organizace zemědělské půdy, a nebyly narušovány zemědělské účelové komunikace, hydrologické a odtokové poměry.

V souladu s § 4 bodem d) zákona o ochraně ZPF je odnímána pouze nejnutnější plocha ZPF - potřebnost vymezení zastavitelných ploch je podrobně popsána v kapitole 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

V souladu s § 4 bodem e) zákona o ochraně ZPF jsou jako liniové stavby vymezeny pouze plochy veřejných prostranství (PV) pro obnovu nebo rozvoj cestní sítě v krajině. Jejich vymezením nedojde k výraznému narušení celistvosti ZPF, s ohledem na charakter a využití ploch tyto nebudou vytvářet bariéry pro obhospodařování ZPF - naopak jejich realizací dojde k rozšíření účelových komunikací ve volné krajině.

Ochrana dle § 4 bodu f) zákona o ochraně ZPF se netýká úrovně územního plánu.

## **12/2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Obecně je hospodaření na lesní půdě upraveno zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých předpisů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“). Hospodaření v lesích je řízeno lesním hospodářským plánem (LHP – výměra nad 50 ha) nebo lesními hospodářskými osnovami (LHO – výměra pod 50 ha) zpracované na období deseti let (decenium). Podle lesního zákona jsou do pozemků určených k plnění funkcí lesa zařazeny i bezlesí (drobné vodní plochy, loučky pro zvěř, lesní skládky, nezpevněné cesty, průseky) a ostatní lesní plochy (zpevněné lesní cesty, polička pro zvěř).

### 12/2.1 Aktuální stav lesa

Řešené území se vyznačuje podprůměrnou lesnatostí, lesy zaujímají rozlohu 184,81 ha, tj. 19,7 % (průměr v ČR činí 33,3 %) z celkové rozlohy území (936,72 ha). Největší plochu souvislého lesa zaujímá komplex v severní části území (Housina). V zemědělské krajině se nacházejí menší plochy lesa a drobné remízy.

### 12/2.2 Kategorie lesů

Podle zákona o lesích se lesy člení dle převažující funkce do tří kategorií, a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské.

<b>Les hospodářský</b>	§ 9 lesního zákona - lesy hospodářské jsou lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.
<b>Les ochranný</b>	§ 7 odst. 1 písm. a lesního zákona - lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (sutě, kamenná moře, prudké svahy, strže, nestabilizované náplavy a písky, rašeliniště, odvaly a výsypky apod.
<b>Les zvláštního určení</b>	§ 8 odst. 2 písm. e - lesy (bariérové) se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnotvornou

Lesy v řešeném území jsou zařazeny do kategorie lesů hospodářských a lesů zvláštního určení (menší obvodový lesní prost v severní části lesního komplexu Housina).

### 12/2.3 Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory vyžadující zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

### 12/2.4 Návrh zalesnění

Územní plán nevymezuje plochy pro zalesnění. Zalesnění je umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití vybraných typů ploch.

### 12/2.5 Ochrana lesa

V souvislosti s ochranou lesa je v řešeném území omezeno umístování staveb v ochranném pásmu lesa. Do zastavěného území (areál zemědělské výroby v lokalitě Housina) a do zastavitelné plochy Z01 zasahuje ochranné pásmo lesa (50 m od hranice lesa).

Stavby v tomto pásmu podléhají souhlasu státní správy lesů (dle § 14 odst. 2 zákona 289/1995 Sb.). Při posuzování žádostí o vydání těchto souhlasů orgán státní správy lesů dbá především o to, aby nedocházelo k umístování staveb trvalého charakteru do blízkosti lesních pozemků ve vzdálenosti, která není dostatečná pro minimalizaci rizika negativního střetu se zájmy chráněnými lesním zákonem (omezení dopravní obslužnosti a přístupnosti lesa, nežádoucí interakce mezi stavbou a blízkým lesním porostem apod.). Bezpečná odstupová vzdálenost je obvykle dána výškou lesního porostu v mýtním věku (absolutní výšková bonita), upravená s ohledem na podmínky konkrétní lokality (terénní poměry, stav porostního okraje, stávající zástavba atd.).

## 13/ ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 20 písm. b) a § 22 písm. c) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku (v rámci souhrnného vyjádření k Návrhu zadání Územního plánu Neumětely, č.j. 141847/2016/KUSK, ze dne 17.10.2017) **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu 6Neumětely na životní prostředí (tzv. SEA).**

Na základě předloženého Návrhu zadání Územního plánu Neumětely byl v souladu s ustanovením § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ze strany dotčeného orgánu ochrany přírody rovněž **vyloučen významný vliv změny územního plánu na soustavu NATURA 2000**, viz stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. 141850/2016/KUSK ze dne 10.10.2016.

S ohledem na výše uvedené nebylo vyhodnocení vlivů ÚP Neumětely na udržitelný rozvoj zpracováno.

## 14/ STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno, neboť zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Neumětely na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno ani zpracováno.

## 15/ SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO

S ohledem na skutečnosti uvedené v kapitole 13 a 14 nebylo nutné zohlednit stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 16/ ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Kapitola je součástí přílohy č. 18/3 Odůvodnění zpracované pořizovatelem.

## 17/ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Kapitola je součástí přílohy č. 18/3 Odůvodnění zpracované pořizovatelem.

## 18/ PŘÍLOHY

### 18/1 Seznam použitých zkratk

BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
OP	ochranné pásmo
PRVK SK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území Středočeského kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
SAS ČR	Státní archeologický seznam České republiky
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
STL	středotlaký (plynovod)
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
vn	vysoké napětí
vvn	velmi vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký (plynovod)
zvn	zvláště vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

## 18/2 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Původní tabulka vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu

ozn. lokality	způsob využití	celková výměra (ha)	výměra zemědělské půdy v lokalitě				investice do půdy (ha)	pozn.	
			BPEJ	třída ochrany	druh pozemku	výměra (ha)			
Z01	VZ	9,5510	4.20.01	4	orná půda	0,1876		převzato z ÚPO	
			4.20.11	4	orná půda	9,2826			
Z02	VZ	1,6496	4.48.11	4	trvalý travní porost	0,4855		převzato z ÚPO	
			4.26.11	3	trvalý travní porost	1,1599			
Z03	PV	0,2434	5.12.10	2	orná půda	0,0058			
			5.12.00	1	orná půda	0,2376			
Z04	PV	0,7346	5.64.01	3	orná půda	0,371			
			5.64.01	3	trvalý travní porost	0,1680			
			5.10.00	1	orná půda	0,5217			
Z05	BV	0,7258	5.10.00	1	orná půda	0,7258		částečně převzato z ÚPO	
Z06	VZ	0,1922	5.10.00	1	orná půda	0,1922		převzato z ÚPO	
Z07	BV	0,9214	5.10.00	1	orná půda	0,9214		převzato z ÚPO	
Z08	PV	0,7607	5.10.00	1	orná půda	0,2972		částečně převzato z ÚPO	
			5.47.00	3	orná půda	0,4405			
Z09	PV	0,0592	5.10.00	1	orná půda	0,0592			
Z10	BV	0,3401	5.10.00	1	orná půda	0,3401			
Z11	BV	0,6623	5.10.00	1	orná půda	0,6623			
Z12	OS	0,8669	5.10.00	1	orná půda	0,8669			
Z13	BV	0,9631	5.10.00	1	orná půda	0,9631			
Z14	PV	0,6397	5.15.00	2	orná půda	0,1317			
			5.12.00	1	orná půda	0,1910			
			5.10.00	1	orná půda	0,3170			
Z15	PV	0,5394	5.12.10	2	orná půda	0,0050			
			5.12.02	2	orná půda	0,0380			
			5.10.00	1	orná půda	0,0402			
			5.59.00	2	orná půda	0,0755			0,0400
			5.12.00	1	orná půda	0,2578			
Z16	PV	0,7660	5.38.55	5	orná půda	0,0147	0,0752		
			5.64.01	3	trvalý travní porost	0,0305	0,0052		
			5.58.00	2	orná půda	0,0404	0,0404		
			5.26.04	4	orná půda	0,0499	0,0499		
			5.39.39	5	orná půda	0,0514			
			5.26.01	3	trvalý travní porost	0,0619	0,0619		
			5.26.01	3	orná půda	0,1299			
			5.38.15	5	orná půda	0,2324			
Z17	PV	0,3908	5.26.04	4	orná půda	0,0166			
			5.26.04	4	orná půda	0,0282			
			5.26.01	3	orná půda	0,1033			0,0198
			5.38.15	5	orná půda	0,1130			0,0956

ozn. lokality	způsob využití	celková výměra (ha)	výměra zemědělské půdy v lokalitě				investice do půdy (ha)	pozn.
			BPEJ	třída ochrany	druh pozemku	výměra (ha)		
			5.26.14	4	orná půda	0,1241	0,0153	
Z18	PV	1,0810	4.68.11	5	trvalý travní porost	0,0044		
			4.20.11	4	trvalý travní porost	0,0098		
			4.41.68	5	trvalý travní porost	0,0254		
			5.64.01	3	trvalý travní porost	0,1227		
P01	BV	0,1511	-	-	ostatní plocha	-		bez záboru
K01	NS	0,8557	5.10.00	1	orná půda	0,3413		
			5.47.00	3	orná půda	0,5144		
KD01	-	5,7265	5.15.00	2	orná půda	3,7378		
			5.10.00	1	orná půda	0,0835		viz pozn. pod tabulkou
			5.46.02	3	orná půda	1,4487		
KT01	-	-	-	-	-	-	-	nevyhodnocuje se
KT02	-	-	-	-	-	-	-	nevyhodnocuje se
KT03	-	-	-	-	-	-	-	nevyhodnocuje se
KP01	-	-	-	-	-	-	-	nevyhodnocuje se
<b>CELKEM</b>						<b>21,1520</b>	<b>0,4033</b>	

Pozn.: Koridor KD01 je vymezen pro realizaci přeložky silnice III/11411, předpokládaný zábor ZPF činí dle odborného odhadu pouze 10 % z celkové výměry koridoru (započteno je nové těleso komunikace včetně zpevněné krajiny a ploch potřebných pro odvodnění). Do celkové výměry předpokládaných záborů ZPF je proto započteno pouze 10 % (0,527 ha) z hodnoty uvedené v tabulce u koridoru KD01 (kurzívou).



Aktualizovaná tabulka vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu po projednání

ozn. plochy	způsob využití	souhrn výměry záboru (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah - rozloha meliorovaných půd (ha)	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) (informace o převzetí plochy z platného ÚPO)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>												
Z05	BV	0,7258	0,7258	0	0	0	0	-	0	-	-	ano
Z07	BV	0,9214	0,9214	0	0	0	0	-	0	-	-	ano
Z10	BV	0,3401	0,3401	0	0	0	0	-	0	-	-	ne
Z11	BV	0,6623	0,6623	0	0	0	0	-	0	-	-	ne
Z13	BV	0,9631	0,9631	0	0	0	0	-	0	-	-	ne
<b>Σ</b>		<b>3,6127</b>	<b>3,6127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	-	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>												
Z03	PV	0,2434	0,2376	0,0058	0	0	0	-	0	-	-	ne
Z04	PV	1,0607	0,5217	0	0,5390	0	0	-	0	-	-	ne
Z08	PV	0,7377	0,2972	0	0,4405	0	0	-	0	-	-	ano (část)
Z14	PV	0,6397	0,5080	0,1317	0	0	0	-	0	-	-	ne
Z15	PV	0,4165	0,2980	0,1185	0	0	0	-	0,0400	-	-	ne
Z16	PV	0,6111	0	0,0404	0,2223	0,0499	0,2985	-	0,2326	-	-	ne
Z17	PV	0,3852	0	0	0,1033	0,1689	0,1130	-	0,1307	-	-	ne
Z18	PV	0,1623	0	0	0,1227	0,0098	0,0298	-	0	-	-	ano (část)
<b>Σ</b>		<b>4,2566</b>	<b>1,8625</b>	<b>0,2964</b>	<b>1,4278</b>	<b>0,2286</b>	<b>0,4413</b>	-	<b>0,4033</b>	-	-	
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>												
Z12	OS	0,8669	0,8669	0	0	0	0	-	0	-	-	ne
<b>Σ</b>		<b>0,8669</b>	<b>0,8669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	-	
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>												
Z09	DS	0,0592	0,0592	0	0	0	0	-	0	-	-	ne
<b>Σ</b>		<b>0,0592</b>	<b>0,0592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	-	
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>												

ozn. plochy	způsob využití	souhrn výměry záboru (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah - rozloha meliorovaných půd (ha)	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) (informace o převzetí plochy z platného ÚPO)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z06	VZ	0,1922	0,1922	0	0	0	0	-	0	-	-	ano
<b>Σ</b>		<b>0,1922</b>	<b>0,1922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	-	
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>												
K01	NS	0,8557	0,3413	0	0,5144	0	0	-	0	-	-	ne
<b>Σ</b>		<b>0,8557</b>	<b>0,3413</b>	<b>0</b>	<b>0,5144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	-	
<b>KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>												
KD01	-	0,5270	0,0835	3,7378	1,4487	0	0	-	0	-	-	ne
<b>Σ</b>		<b>0,5270</b>	<b>0,0835</b>	<b>3,7378</b>	<b>1,4487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>0</b>	-	-	
<b>Σ</b>		<b>10,3703</b>	<b>7,0183</b>	<b>4,0342</b>	<b>3,3909</b>	<b>0,4413</b>	<b>0</b>	-	<b>0,4033</b>	-	-	

Pozn.: Koridor KD01 je vymezen pro realizaci přeložky silnice III/11411, předpokládaný zábor ZPF činí dle odborného odhadu pouze 10 % z celkové výměry koridoru (započteno je nové těleso komunikace včetně zpevněné krajiny a ploch potřebných pro odvodnění). Do celkové výměry předpokládaných záborů ZPF je proto započteno pouze 10 % (0,527 ha) z hodnoty uvedené v tabulce u koridoru KD01 (kurzívou).

Koridory KT01, KT02, KT03 a KP01 nejsou vyhodnoceny, viz odůvodnění v kapitole 12/1.8.

## 18/3 Odůvodnění zpracované pořizovatelem

### **Obsah odůvodnění zpracovaného pořizovatelem:**

#### 1) Postup při pořízení územního plánu

##### A) Zadání

##### B) Návrh

- Společné jednání
- Řízení o územním plánu
- Vydání územního plánu

#### 2) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména

##### - podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

- a) *s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,*
- b) *s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,*
- c) *s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,*
- d) *s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů 4), popřípadě s výsledkem řešení rozporů*

##### - podle § 54 odst. 5 stavebního zákona

- a) *výsledek přezkoumání územního plánu podle [odstavce 4](#),*
- b) *zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,*
- c) *stanovisko krajského úřadu podle [§ 50 odst. 5](#),*
- d) *sdělení, jak bylo stanovisko podle [§ 50 odst. 5](#) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,*
- e) *komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,*
- f) *vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

#### 3) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

#### 4) Vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

---

### **Seznam použitých zkratk:**

- P – pořizovatel
- UZ – určený zastupitel
- ZO – zastupitelstvo obce Neumětely
- Z – zadání
- N – návrh

O – obec Neumětely

ÚP – územní plán

VV – veřejná vyhláška

KS – koordinované stanovisko

S - stanovisko

SZ – zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

ZPF – zemědělský půdní fond

KÚSK - Krajský úřad Středočeského kraje

KÚSK - OŽP – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí

KÚSK - OÚP - Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování

MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu

MO – Ministerstvo obrany

MŽP – Ministerstvo životního prostředí

MD – Ministerstvo dopravy

MK – Ministerstvo kultury

HZS – Hasičský záchranný sbor

KHS – Krajská hygienická stanice

SPÚ – Státní pozemkový fond

OBÚ – Obvodní báňský úřad

SÚS – Správa a údržba silnic

---

## **Odůvodnění zpracované pořizovatelem:**

### **1) Postup při pořízení územního plánu**

#### **A) Zadání**

ZO rozhodlo o pořízení nového územního plánu O na svém zasedání dne 7.12.2015 (Usnesení č. 15/2015), současně schválilo jako pořizovatele MěÚ Hořovice a vybralo určeného zastupitele. Dopisem ze dne 21.12.2015 požádala O o pořízení ÚP MěÚ Hořovice, jako příslušný orgán územního plánování podle § 6 SZ.

P a UZ zpracovali Z ÚP a P následně dopisem ze dne 22.9.2016 oznámil zahájení projednání Z podle § 47 odst. 1 SZ.

KÚOŽP nepožadoval zpracování posouzení vlivu na životní prostředí. Návrh Z byl upraven podle došlých připomínek a stanovisek a dopisem ze dne 28.11.2016 bylo Z předloženo ZO ke schválení. Usnesením ze dne 12.12.2016 č. 14/2016 bylo Z schváleno.

Dopisem ze dne 1.2.2017 byl dán pokyn ke zpracování N ÚP.

---

#### **B) Návrh**

##### **- Společné jednání**

Dne 31.5.2018 P převzal N ÚP. Oznámením ze dne 4.6.2018 P oznámil konání společného jednání podle § 50 odst.1 SZ, které se konalo dne 26.6.2018 na MěÚ Hořovice.

Veřejnou vyhláškou ze dne 4.6.2018 doručil P NÚP veřejnosti. VV byla vystavena ve dnech 5.6.2018 až 20.7.2018 na úřední desce O a P.

O společném jednání, které se konalo dne 26.6.2018, byl sepsán protokol, který obsahoval pokyny pro drobné chyby v provedení N ÚP a další úpravy podle došlého.

Dopisem ze dne 18.6.2018 uplatnil připomínku pan Václav Cipran – nesouhlas se zařazením pozemků p.č.340/54, 53, st.167/6 do plochy VL s tím, že mu vyhovuje zařazení do plochy výroby a skladování zemědělské.

Dále připomínky uplatnila SÚS, dopisem ze dne 19.6.2018, a to obecného charakteru.

MO souhlasilo dopisem ze dne 22.6.2018.

Připomínky uplatnil i pan Lukáš Moravec, a to dopisem ze dne 19.7.2018, které se týkaly plochy Z 13.

Dne 23.7.2018 s N ÚP souhlasilo MŽP.

Připomínky uplatnila také sousední obec Lážovice, dopisem ze dne 24.7.2018, v nichž požadovala zrušení plochy Z 01.

Dne 25.7.2018 bylo P doručeno koordinované stanovisko KÚSK, obsahující nesouhlas s využitím některých pozemků z pohledu ochrany ZPF ( Z01, Z02, Z05, Z07, Z 10, Z11, Z13).

P se pokusil o uzavření dohody o KS KÚSK. Dne 24.4.2019 zaslal KÚSK – OŽP, návrh dohody o ochraně ZPF následujícího znění:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**

**HOŘOVICE**

**ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

**Městský úřad Hořovice**

**Palackého náměstí 2**

**268 01 Hořovice**

---

**naše zn.:** S-MUHO/27401/2015/Svo

**čj.:** MUHO/ 7283/2019

**vyřizuje:** Dagmar Svobodová

**datum:** 6.2.2019 - 27.3.2019

**tel:** 311545381

**e-mail:** plan@mesto-horovice.cz

**Adresát:**

**Středočeský kraj, Krajský úřad  
Středočeského kraje, odbor  
životního prostředí, ochrana  
ZPF,  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11,  
Smíchov, 150 00 Praha 5**

## **NÁVRH DOHODY**

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě zadání územního plánu pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu Územního plánu Neumětely (dále jen ÚP). ÚP pořizovatel následně projednal podle § 50 stavebního zákona.

K ÚP vydal koordinované stanovisko i Krajský úřad Středočeského kraje, ze dne 24.3.2018 spis. zn. SZ\_070345/2018/KÚSK, kde orgán ochrany zemědělského půdního fondu /ZPF/ měl k řešení ÚP výhrady, týkající se nesouhlasu s nezemědělským využitím lokalit: Z01, Z02, Z05, Z07, Z10, Z11 a Z13. Z čehož Z01 a Z02 jsou zastavitelné plochy pro výrobu a skladování zemědělského charakteru /VZ/, ostatní jsou zastavitelné plochy pro bydlení /BV/.

### **Úvod do problematiky:**

Návrh zadání ÚP obsahoval požadavky obce týkající urbanistické koncepce sídla:

○ **Požadavky obce:**

(1) Koncepce bude definována zejména s ohledem na potřeby obce a demografický vývoj území. Nový územní plán prověří skutečnou zastavěnost ploch navržených v ÚPO z roku 2005, reálnost zastavění zbylých ploch a navrhne optimální rozvoj všech funkčních struktur celého území obce (bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, případně dle potřeby plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní).

(2) ÚP aktualizuje zastavěné území a nepřevzme z původního územního plánu plochy nevhodné k zástavbě z hlediska zásahu limitů využití území a plochy nevhodné k zástavbě z hlediska urbanistické koncepce, ochrany hodnot v území, ochrany nezastavěného území, koncepce ÚSES. Ostatní dříve vymezené plochy budou prověřeny s ohledem na jejich způsob využití, event. mohou být nově určeny k jinému využití. V souladu s koncepcí mohou být navrženy jiné zastavitelné plochy.

(3) Rozvoj řešeného území bude situován převážně v prolukách a po prověření i v dosud nezastavěných lokalitách dle ÚPO z roku 2005. Další návrhové plochy mohou být vymezeny v návaznosti na zastavěné území a napojeny na stávající síť komunikací a inženýrských sítí.

(4) Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy navržených ploch, vycházející z definovaných hodnot území, především podlažnost nebo max. výška zástavby, max. procento zastavění, min. procento zeleně. Může být dle místních podmínek stanovena struktura a charakter zástavby. **Ve stabilizovaném území je žádoucí maximální zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti (urbanistickou strukturu je nutné definovat na základě doplňujících průzkumů a rozborů zhotovitele, kde bude základním podkladem pro bližší určení a rozlišení charakteristických znaků sledovaného území analýza topografie terénu a zástavby a z ní vycházející rozbor kompozičních vztahů a stavebních struktur, vč. identifikace lokálních dominant a prvků lokální identity a rozlišení hierarchie veřejných prostorů).**

(5) Pro urbanizované území se předpokládá vymezení těchto ploch:

- (6) Plochy zastavěné a zastavitelné (s použitím názvů a kódů podle metodiky MINIS):
- plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné - pro stávající plochy bydlení s možností využití současně zástavby rovněž pro občanské vybavení nebo služby nerušící obytné prostředí. Rozsah ploch pro bydlení zohlední předpokládaný demografický vývoj, návrhové plochy nepřesáhnou 20 % nad ověřené potřeby obce.
  - plochy pro zemědělskou výrobu - bude prověřena potřeba zachování plochy ZV2 event. MV1 současného územního plánu obce.
  - plochy výroby a skladů – bude prověřen rozsah zastavitelné plochy MV1 (podle návrhu se jedná o plochu Z01) současného územního plánu obce a její poloha s ohledem na urbanistickou i krajinářskou koncepci a na skutečnou zastavěnost, a to zejména s přihlédnutím k sousedství lokality s vysokou ochranou přírodních hodnot; bude posouzeno, zda a jaké druhy výroby a typy staveb jsou v řešeném území vhodné.

K návrhu zadání ÚP KÚSK vydal vyjádření ze dne 17.10.2016 zn. spisu: SZ\_141847/2016/KUSK, kde z hlediska ochrany ZPF požadoval v návrhu ÚP pouze doložit k lokalitám konkrétní údaje o výměře, kultuře a bonitě. Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona platí, že: Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem.

Na základě schváleného zadání byl vyhotoven návrh, kde požadované údaje ze stanoviska KÚSK ze dne 17.10.2016 byly uvedeny, a to na str. 109 a dále v „Odůvodnění návrhu ÚP“. Návrh ÚP byl zpracován kompetentní autorizovanou osobou a projednán podle § 50 stavebního zákona s dotčenými orgány i s veřejností, tzn. že návrh ÚP a tím pádem i rozsah předmětných lokalit, byl prověřen, přičemž ze strany vlastníků pozemků v předmětných lokalitách nebyly námítky, což pořizovatel považuje za signál, že s návrhem ÚP z 05/2018 vlastníci pozemků souhlasí. Z tohoto prověření návrhu ÚP pak vyplývá, že je zájem ze strany obce a veřejnosti na zachování předmětných ploch v návrhu ÚP v podobě podle verze z 05/2018. Došlo tady k naplnění požadavků schváleného zadání ÚP, viz výše.

### **Návrh dohody:**

Pořizovatel navrhuje dohodu o předmětných plochách v následujícím znění:

**Plochy Z01, Z02, Z05, Z07, Z10, Z11 a Z13 ponechat jako zastavitelné ve stávajícím plošném rozsahu podle návrhu ÚP z 05/2018.**

### **Odůvodnění:**

A) Zpracované pořizovatelem a určeným zastupitelem:



1) Plochy Z01 a Z02 jsou vymezeny celoplošně na půdách III. a IV. tř. ochrany. Obě plochy byly v tomtéž rozsahu vymezeny pro zastavění i v ÚPO z roku 2005, zejména z důvodu dobré napojitelnosti na stávající dopravní i technickou infrastrukturu, dále z důvodu jejich odlehlosti od sídla, čímž nedojde ke kolizi s funkcí bydlení, např. obtěžování zápachem či nadměrnou a hlučnou dopravou přes sídlo. Historicky obec Neumětely byla a je zemědělskou obcí, kdy v minulosti zde byly statky, které v období minulého režimu byly zrušeny a zemědělská výroba byla koncentrována do sávacího areálu Pod Housinou. V současné době do sídla znovu navrátilo drobné hospodaření, ale obec vnímá velkokapacitní zemědělskou výrobu ve větší vzdálenosti od sídla jako pozitivum. V návrhu ÚP jsou plochy Z01 a Z02 vymezeny pro zastavění zemědělského charakteru. Zrušením těchto ploch by došlo k omezení hospodářského rozvoje v území a tím k ohrožení vyváženosti udržitelného rozvoje území. Plocha Z01 je v ÚPO vymezena pro malovýrobu a podnikání, nyní budou možnosti plochy rozšířeny i o možnosti pro zemědělskou výrobu. Stávající plochy na území obce pro tento účel jsou již zcela zastavěny a využity podnikatelskými subjekty.

Ostatní předmětné plochy sice jsou vymezeny na půdě poživající I. tř. ochrany, ale lze pro některé z nich a jejich využití pro zástavbu použít § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, v platném znění (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF platí, že: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Ale podle § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF platí, že: Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. Jedná se zejména o plochy Z05 a Z07.

Plocha Z05 byla již v ÚPO vymezena částečně jako plocha pro bydlení BV4, kdy jako kompenzace pro její zvětšení je možné považovat vypuštění ze zastavění plochy BV101a KM 101 – podle ÚPO.

Plocha Z07 byla jako zastavitelná pro bydlení vymezena v ÚPO jako plocha BV3 ve stejném rozsahu.

Plochy Z10, Z11 a Z13 jsou sice nově vymezené, ale jsou vymezeny v souladu s požadavky zadání ÚP v návaznosti na zastavěné území a také bez větších nároků na dopravní a technickou infrastrukturu. V tomto případě je nutno přihlídnout k tomu, že prakticky celé sídlo je obklopeno půdou I. tř. ochrany a není možné pro vymezení rozvojových ploch využití ZPF s nižší třídou ochrany. Dále je možné přihlídnout jako ke kompenzaci za tyto nové plochy i v tomto případě k vypuštění plochy BV 101, KM101 a BV102 ze zastavění podle ÚPO. Zcela jsou již zastavěny plochy, dle ÚPO, BV2 a BV1. Z čehož je patrné, že bydlení je na území obce stále žádáno a postupně jsou plochy vymezené pro tento účel využívány. Podle informací od určeného zastupitele je o výstavbu staveb pro bydlení v obci velký zájem, a to jak ze strany místních obyvatel, kteří chtějí stavět pro své rodinné příslušníky, ale i ze strany širší veřejnosti, kdy je pak poptávka po pozemcích pro výstavbu, ale často dochází k tomu, že vlastníci pozemků již vymezených podle ÚPO nechce prodat. Z tohoto důvodu byly navrženy i další plochy pro bydlení, kde je větší předpoklad odprodeje. Obec chce nabídnout možnosti pro nárůst obyvatel, zejména mladých rodin, kapacita TI i školských zařízení není naplněna. Je tedy možné konstatovat, že naplnění pilíře udržitelného rozvoje z hlediska sociální soudržnosti je veřejným zájmem, který v případě obce Neumětely výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

2) Všechny předmětné plochy jsou dobře a poměrně levně napojitelné na stávající technickodopravní infrastrukturu /TDI/, tzn. nevyvolávají nadměrné infrastrukturní investice, což znamená úspory veřejných prostředků na vybudování potřebné infrastruktury. I tento veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmy ochrany ZPF, neboť prostředky obce Neumětely ze státního rozpočtu i z vlastního hospodaření by vybudování finančně nákladné TDI neumožnily.

Plochy vypuštěné ze zastavění v rámci kompenzace za plochy Z10, Z11 a Z13 jsou na kvalitní půdě s třídou ochrany I. Pro kompenzační plochy by vybudování potřebné infrastruktury pro potřeby bydlení bylo mnohem náročnější na vynaložení veřejných finančních prostředků.

3) Další důvod vychází z veřejných zájmů zakotvených do požadavků Zásad územního rozvoje Středočeského kraje /ZÚR/ (ve znění 2.aktualizace), kde v požadavcích pro územní plánování v ZÚR je stanoveno:

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.

Naplnění tohoto veřejného zájmu, který v případě ÚP Neumětely lze spatřovat právě ve vymezení nových ploch pro bydlení Z10, Z11 a Z13, který výrazně převažuje veřejný zájem na ochranu kvalitní zemědělské půdy, jež posílí sociální soudržnost obyvatel kraje, kdy většina obyvatel obce dojíždí za prací z této obce, která má výhodnou pozici na křižovatce cest na Hořovice, Beroun, pak Prahu, Hostomice anebo i Dobříš. Obec Neumětely je velice dobře uzpůsobena pro rozvoj bydlení i co se týká přiměřené občanské vybavenosti, škola, školka, sportovní zázemí, apod.

Stabilního hospodářského rozvoje je pak možné dosáhnout nabídkou nových ploch pro podnikání, kdy právě zemědělství je pro obec Neumětely a blízké okolí charakteristické. Stávající plochy pro podnikání jsou již zcela využity podnikatelskými subjekty a obec právě v rozvojové ploše Z01 a Z02 spatřuje možnost přitáhnout do svého území nové podnikatele a tím i zvýšit možnost zaměstnanosti na svém území pro obyvatele, tzn. posílení hospodářského rozvoje i pilíře sociální soudržnosti. Navíc tyto obě plochy mají výhodnou pozici mimo obec, takže nedochází k negativnímu ovlivnění pohody bydlení ve stávajících i nově vymezených plochách pro bydlení. Pilíř životního prostředí zastavěním předmětných ploch není nijak negativně ovlivněn, a to vzhledem k celkové výměře k.ú. Neumětely a charakteru okolí obce v blízkosti např. v blízkosti Natura 2000 a nebo CHKO Brdy.

4) Možnost vymezení ploch pro bydlení v jiných částech území obec se jeví jako obtížně využitelná, vzhledem k limitům omezujícím plošný rozvoj sídla, např. ÚSES podél vodního toku Chumava.

5) Všechny předmětné plochy navazují na zastavěné území obce Neumětely, tzn. že nevytvářejí satelitní lokality. Zastavěné území je již prakticky využito a ve schváleném zadání ÚP byl navíc zakotven požadavek: **Ve stabilizovaném území je žádoucí maximální zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.** Z tohoto schváleného požadavku vyplývá, že je nutno vymezit nové zastavitelné plochy, aby nedocházelo k zahušťování zástavby ve stabilizovaných plochách v zastavěném území a tím ke znehodnocení urbanistické struktury sídla. Vymezení nových ploch není nepřiměřené velikosti sídla a plně vyhovuje potřebám obce pro delší čas v budoucnosti, ať už se jedná o potřebu rozvoje bydlení nebo o potřebu rozvoje podnikání v zemědělství, a to v souladu s veřejným zájmem zakotveným v § 18 odst. 1 stavebního zákona.

6) Obec ÚP pořizuje na časově neohrazené období, a to za vynaložení nemalých finančních prostředků z veřejného rozpočtu. Z tohoto úhlu pohledu je třeba i na dosud, podle ÚPO nevyužité zastavitelné plochy, nahlížet jako na dlouhodobě zajištěný výhled potřeb obce, bez nutnosti vynaložení finančních prostředků na pořizování změny ÚP, jejíž pořizování v současné době nutností vyhotovování právního stavu ÚP po poslední změně znamená prakticky tytéž finanční prostředky jako pořizování nového ÚP. Veřejným zájmem, převyšujícím zájmy ochrany ZPF, je neplýtvat veřejnými finančními prostředky, viz § 38 odst.1 a navazujících ustanovení zákona č. 128/2000Sb., o obcích, v platném znění.

B) Zpracované projektantem:

### **Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám**

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové možnosti obce. ÚP Neumětely respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla založenou na liniovém uspořádání zástavby podél hlavní dopravní trasy území, limity využití území, geomorfologické podmínky a naplňuje výhledové předpoklady obce pro obnovu a rozvoj. Koncepce rozvoje obce je koordinována s ohledem na aktuální stav a požadavky na změny v území. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá předpokládanému demografickému vývoji území do roku 2030 a potřeb rozvoje území ve vztahu k významu území a v souvislosti s požadavky nadřazených dokumentací a podkladů, podrobněji viz kapitola 10 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

Územní plán respektuje stávající charakter území. Plochy pro rozvoj sídla Neumětely jsou situovány vždy v přímé vazbě na zastavěné území a v návaznosti na stávající zástavbu – doplňují tak existující strukturu zástavby do kompaktního celku; celistvost zemědělských bloků proto není narušena. Zastavitelné plochy respektují charakter sídla a zásadním způsobem nenarušují uspořádání volné krajiny. Okraje sídla jsou rozvíjeny podél stávajících komunikací jako doplnění oboustranné zástavby ulic.

Mimo přímý kontakt s existující zástavbou nebo zastavěným územím nejsou vymezovány žádné záměry ve volné krajině na zemědělské půdě, vyjma ploch veřejných prostranství (PV) zajišťujících prostupnost krajiny a její propojení se sídlem.

Rozvoj obce Neumětely je vzhledem k existenci zemědělských půd nejvyšší třídy ochrany problematický. V podstatě celé území obklopující jádrové sídlo Neumětely leží na zemědělských půdách I. třídy ochrany, tedy jakýkoliv plošný rozvoj sídla je nutno důkladně posuzovat ve vztahu k ochraně ZPF. Vzhledem k požadavkům na kvalitní urbanistický rozvoj, zohlednění kompozice území a prostorových vazeb, ochranu nezastavěného území a krajinného rázu nelze připustit variantu rozvoje obce mimo přímou návaznost na jádrové sídlo - takový rozvoj by mimo jiné znamenal neodůvodnitelné nároky na budování nové veřejné infrastruktury.

Jedinou přípustnou variantou plošného rozvoje sídla je tedy navázání na stávající zástavbu. Konkrétně je rozvoj sídla navržen také v souvislosti s kompozicí sídla a historicky utvořeným lineárním uspořádáním sídla. Rozvoj sídla podél stávající zástavby jižním směrem je jednoznačně omezen existencí údolní nivy potoka Chumavy a vymezeným záplavovým územím. Jedinou variantou rozvoje je tedy pokračování zástavby podél hlavní osy sídla - silnice III/11412 západním a východním směrem a doplnění zástavby podél severní strany sídla - v obou případech je rozvoj navržen v přímé vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, nová zástavba tedy hospodárně využívá existující komunikace a inženýrské sítě a nevytváří zvýšené nároky na budování nové veřejné infrastruktury.

Cílem rozvoje navrženého v územním plánu je (dle § 18 stavebního zákona) „*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 uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích,*“ a dále zajistit „*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.*“

Obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů a požadavek na vytváření předpokladů pro výstavbu v daném případě představuje nutnost zvážit míru rozvoje obce Neumětely, resp. jejího jádrového sídla, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu. V rámci ÚP Neumětely je podrobně zhodnoceno dosavadní využívání území, naplňování rozvoje stanoveného v původním ÚPO Neumětely a navržený citlivý rozvoj, který bude možné realizovat pouze v nevhodnějších lokalitách (okraj sídla, vazba na stávající zástavbu a infrastrukturu) a v omezeném rozsahu, který je definován podrobným výpočtem prokazatelné potřeby nových bytů (v rámci sídla realizovaných převážně ve formě rodinných domů).

S ohledem na cíle a úkoly územního plánování stanovené v §§ 18 a 19 stavebního zákona nelze připustit stagnaci sídla a upřednostnit pouze ochranu cenné zemědělské půdy. Je nezbytné navrhnout a v rámci procesu pořízení dohodnout přiměřený rozvoj obce v rámci zastavitelných ploch, přestože se jedná o záborů půd I. třídy ochrany ZPF. Zájem na rozvoji obce, vyloučení urbanistické stagnace sídla, a **zejména podpora využití existující infrastruktury a občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury, jsou nesporným veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem na ochraně ZPF**, neboť zahrnuje mimo jiné i zájem na udržitelnosti stávajících systémů veřejné infrastruktury - **zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy.**

Pro rozvoj obce je klíčovým faktorem zachování úrovně populace, jejíž případný pokles by měl za následek úpadek a degradaci veřejné infrastruktury (provoz a funkčnost kanalizace a ČOV je přímo podmíněna počtem napojených, trvale obývaných bytů, ekonomická udržitelnost MŠ a ZŠ je přímo podmíněna dostatečným počtem dětí apod.). Všechny zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na vybudovanou kanalizační síť a v dostupnosti MŠ a ZŠ - zajišťují tedy do budoucna udržitelnost těchto zařízení v sídle. Existence MŠ a ZŠ má navíc přímý vliv na zajištění dostupnosti těchto zařízení také z okolních obcí.

Při zachování stávajícího plošného rozsahu sídla bude docházet k postupnému snižování počtu obyvatel - zejména vlivem odpadu bytů (spojení bytových jednotek, úprava dvougeneračního bydlení na jednogenerační, využití obytného prostoru pro podnikatelské aktivity) a zvyšování kvality bydlení, což v praxi znamená, že bytové jednotky (převážně v rodinných domech) budou obydleny menším počtem lidí, než dosud; kromě vlastního snižování obydlenosti bytů je významným faktorem rovněž konverze objektů na tzv. druhé (rekreační) bydlení. Tyto trendy lze sledovat ve většině obytných sídel od nejmenších vesnic po velká města v celé ČR a podrobněji jsou popsány v kapitole 10.

Dosavadní rozvoj sídla dle původního ÚPO lze považovat (v porovnání s obdobně velkými nebo blízkými sídly) za poměrně intenzivní - dvě ze čtyř zastavitelných ploch bydlení byly z více než 60 % využity od doby platnosti ÚPO (rok 2005). Za posledních 13 let tedy **docházelo k plynulému naplňování původní koncepce rozvoje ÚPO Neumětely - tato koncepce by neměla být dramaticky narušena zrušením již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPO**, kde je zřejmě legitimní očekávání samosprávy obce i vlastníků na procesu naplňování této úspěšné a zároveň udržitelné koncepce, kterou nový ÚP plně respektuje.

Zajištění určité míry rozvoje obce je z výše uvedených hledisek veřejným zájmem, přičemž pokud by byly striktně zohledněny pouze zákonné požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, žádný plošný rozvoj obce by již nemohl být umožněn. Prioritně je tedy nezbytné zachovat minimálně dosavadní koncepci rozvoje stanovenou v původním ÚPO.

Přestože sídlo Neumětely disponuje určitou plošnou rezervou pro rozvoj bydlení, z analýzy v kapitole 10 je zřejmé, že využití těchto rezerv nebude pro udržitelný rozvoj obce v horizontu návrhového období dostačovat. V této souvislosti je vhodné zmínit, že nezbytné záborů je nutno v případě územního plánu vztahovat k horizontu návrhového období územního plánu - pokud byly dosavadní zastavitelné plochy ÚPO využity z více než 60 % během 13 let, lze konstatovat, že jejich aktuálně nevyužité části logicky nemohou postačovat pro další návrhové období 15 let (navíc s vědomím, že v těchto dosud nevyužitých částech již probíhají projektové přípravy a lhůty pro vydání stavebního povolení se v posledních letech dramaticky prodlužují).

**Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch** včetně stanovení případného veřejného zájmu v daných plochách je uvedeno v kapitolách 11/5 *Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* a 11/12 *Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině*. Doplněno je odůvodnění jednotlivých vybraných zastavitelných ploch:

**Zastavitelná plocha Z01** je vymezena dle původního ÚPO Neumětely, navržený způsob využití se nemění. Plocha zasahuje do méně kvalitních půd IV. třídy ochrany. Důvodem pro vymezení plochy je požadavek na zachování zemědělské živočišné výroby v území, rozvoj pracovních příležitostí a zajišťování zemědělské produkce.

**Zastavitelná plocha Z02** je vymezena dle původního ÚPO Neumětely, navržený způsob využití se nemění. Plocha zasahuje do méně kvalitních půd III. a IV. třídy ochrany. Nezbytnost vymezení plochy je dána její vazbou na stávající areál výkrmny prasat, s nímž je i vlastnicky spojena. Areál výkrmny prasat je plošně využit a bude nutné jej v budoucnu modernizovat nejen v souvislosti s dlouhodobým zpřísněním hygienických požadavků na zemědělské provozy. Zastavitelná plocha Z02 je nezbytná pro případný rozvoj a realizaci nových technologií v rámci areálu. Důvodem pro zajištění udržitelnosti areálu je požadavek na zachování zemědělské živočišné výroby v území, zachování pracovních míst a zajišťování zemědělské produkce.

**Zastavitelná plocha Z05** je zčásti vymezena dle původního ÚPO Neumětely, navržený způsob využití se nemění. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF (**kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z05 navazuje na lineární uspořádání obce a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace a inženýrských sítí - plocha je vymezena jako dotvoření východního konce sídla, přes ulici je doprovázena vymezením plochy přestavby P01 určené rovněž pro bydlení. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha Z05 přímo navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu, stávající komunikaci a inženýrské sítě; jejím vymezením je doplněno lineární, historicky založené urbanistické uspořádání sídla; jedná se o dlouhodobě sledovanou koncepci rozvoje sídla. V jakékoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z05 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.

**Zastavitelná plocha Z07** je vymezena dle původního ÚPO Neumětely, navržený způsob využití se nemění. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF (**kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z07 doplňuje zástavbu severního okraje sídla podél stávající komunikace a inženýrských sítí - plocha je vymezena jako dotvoření již založené ulice na severním okraji Neumětely. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha Z07 přímo navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu, stávající komunikaci a inženýrské sítě; jejím vymezením je doplněna stávající ulice a hospodárně využita existující infrastruktura; jedná se o dlouhodobě sledovanou koncepci rozvoje sídla.

**Zastavitelná plocha Z10** není vymezena dle původního ÚPO Neumětely, je nutné prokázat veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. Plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF (**kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z10 navazuje na hranici zástavby východně a respektuje rovněž hranici zástavby západně (dotvořenou zastavitelnou plochou Z11). Urbanisticky je dotvořen kompaktní okraj sídla zajišťující efektivní využití existující veřejné infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha splňuje výše uvedené obecné požadavky na rozvoj obce - navazuje na stávající zástavbu, dotváří kompaktní tvar sídla (respektuje historicky danou kompozici sídla), využívá existující systémy veřejné technické infrastruktury a umožňuje ideální dostupnost do zařízení MŠ a ZŠ. V jakékoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z10 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.

**Zastavitelná plocha Z11** není vymezena dle původního ÚPO Neumětely, je nutné prokázat veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. Plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF (**kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy navazuje na hranici zástavby západně a respektuje rovněž hranici

zástavby na severu (dotvořenou zastavitelnou plochou Z10). Vymezením plochy je urbanisticky dotvořen kompaktní okraj sídla zajišťující efektivní využití existující veřejné infrastruktury - nedochází k nežádoucí fragmentaci volné krajiny ani k nekoncepčnímu rozvoji zástavby směrem do volné krajiny. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha splňuje výše uvedené obecné požadavky na rozvoj obce - navazuje na stávající zástavbu, dotváří kompaktní tvar sídla (respektuje historicky danou kompozici sídla), využívá existující systémy veřejné technické infrastruktury a umožňuje ideální dostupnost do zařízení MŠ a ZŠ. V jakékoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z10 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.

**Zastavitelná plocha Z13** není vymezena dle původního ÚPO Neumětely, je nutné prokázat veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF. Plocha zasahuje do nejkvalitnějších půd I. třídy ochrany. Základní odůvodnění nezbytnosti vymezení této plochy je uvedeno výše v obecném odůvodnění záborů ZPF, včetně identifikace veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF (**kterým je zejména zajištění udržitelnosti a využití existující veřejné infrastruktury a občanského vybavení, zejména nedávno vybudované kanalizace a ČOV, ale také mateřské a základní školy**). Vymezení plochy Z013 navazuje na lineární uspořádání obce a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace a inženýrských sítí - plocha je vymezena jako dotvoření západního konce sídla. Jak je uvedeno výše v textu obecného odůvodnění, jedná se o variantu s nejmenším možným dopadem na ochranu ZPF - rozvoj obce (s vědomím jeho prokazatelné potřeby, viz kapitola 10) nelze akceptovat mimo vazbu na sídlo a mimo vazbu na stávající systémy veřejné infrastruktury. Plocha Z13 přímo navazuje na zastavěné území, na stávající zástavbu, stávající komunikaci a inženýrské sítě; jejím vymezením je doplněno lineární, historicky založené urbanistické uspořádání sídla. V jakékoliv jiné variantě plošného rozvoje umístěného mimo vymezené zastavitelné plochy (včetně varianty nulové) nejsou tyto požadavky na rozvoj obce naplněny a tedy neobstojí vůči veřejnému zájmu na ochraně ZPF. Zastavitelná plocha Z13 je proto nejvýhodněji umístěna a naplňuje výše uvedené veřejné zájmy na rozvoji obce.

**Na základě uvedených odůvodnění apelujeme na orgán ochrany ZPF, aby zvážil všechny zde uvedené důvody a přistoupil na dohodu ve výše uvedeném znění, neb jiné veřejné zájmy, v případě vymezení předmětných ploch pro výstavbu v obci Neumětely, převažují na zájmem ochrany ZPF.**

Děkujeme za dosavadní spolupráci a jsme s pozdravem.

Dagmar Svobodová  
samostatný odborný referent

**Obdrží, včetně přílohy:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje, IDDS: keebyf, odbor životního prostředí, ochrana ZPF  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Na vědomí:

Obec Neumětely, IDDS: t3da7r8

**Příloha:**

**Srovnání návrhu ÚP s řešením platného ÚPO - vymezení ploch pro bydlení a výrobu:**

PLATNÝ ÚP NEUMĚTELY (2004)			NÁVRH ÚP NEUMĚTELY PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ (2018)		
plocha dle ÚPO	způsob využití	rozloha (ha)	plocha dle návrhu ÚP	způsob využití	rozloha (ha)
<b>MV1</b>	malovýroba a podnikání (MV)	9,4132	<b>Z01</b>	výroba a skladování – zemědělská (VZ)	9,5510



PLATNÝ ÚP NEUMĚTELY (2004)			NÁVRH ÚP NEUMĚTELY PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ (2018)		
plocha dle ÚPO	způsob využití	rozloha (ha)	plocha dle návrhu ÚP	způsob využití	rozloha (ha)
<b>ZV2</b>	zemědělská výroba (ZV)	1,6651	<b>Z02</b>	výroba a skladování – zemědělská (VZ)	1,6496
<b>BV4</b>	bydlení individuální vesnického typu (BV)	0,3981	<b>Z05</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	0,7258
<b>ZV1</b>	zemědělská výroba (ZV)	0,2217	<b>Z06</b>	výroba a skladování – zemědělská (VZ)	0,1922
<b>BV3</b>	bydlení individuální vesnického typu (BV)	0,8534	<b>Z07</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	0,9214
-	-	-	<b>Z10</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	0,3401
-	-	-	<b>Z11</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	0,6623
-	-	-	<b>Z13</b>	bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)	0,9631
<b>BV1</b>	bydlení individuální vesnického typu (BV)	2,8902	<i>plocha je převážně naplněna - vymezena jako stabilizovaná</i>		
<b>BV2</b>	bydlení individuální vesnického typu (BV)	0,4446	<i>plocha je převážně naplněna - vymezena jako stabilizovaná</i>		
<b>BV101</b>	bydlení individuální vesnického typu (BV)	3,4281		vypuštěna	
<b>BV102</b>	bydlení individuální vesnického typu (BV)	2,0911		vypuštěna	
<b>KM101</b>				vypuštěna	
<b>CELKEM PLOCHY BYDLENÍ (BV)</b>		<b>10,1055</b>	<b>CELKEM PLOCHY BYDLENÍ (BV)</b>		<b>3,6127</b>
<b>CELKEM PLOCHY VÝROBY (MV + ZV)</b>		<b>11,3000</b>	<b>CELKEM PLOCHY VÝROBY (VZ)</b>		<b>11,3928</b>

KÚSK- OŽP na návrh dohody odpověděl dopisem ze dne 3.6.2019 následujícího znění:

Zborovská 11 150 21 Praha 5 tel.: 257 280 788 fax: 257 280 170 kucerovas@kr-s.cz www.kr-stredocesky.cz Praha: 3. 6. 2019 Městský úřad Hořovice Odbor výstavby a životního prostředí Palackého náměstí 2 268 01 Hořovice Číslo jednací: 055871/2019/KUSK Spisová značka: SZ\_055871/2019/KUSK Vyřizuje: Ing. Soňa Kučerová/l. 131 Značka: OŽP/Kuč

Sdělení k Návrhu dohody nad návrhem územního plánu Neumětely podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF). Dne 24. 4. 2019 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, od Městského úřadu Hořovice (jakožto pořizovatele územního plánu) návrh dohody nad návrhem územního plánu Neumětely, a to z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF). K návrhu územního plánu Neumětely vydal Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen Krajský úřad) koordinované stanovisko č. j. 070345/2018/KUSK ze dne 24. 7. 2018. Součástí tohoto koordinovaného stanoviska bylo stanovisko Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení zemědělství a lesnictví jakožto orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), kde orgán ochrany ZPF nesouhlasil s vymezením ploch Z01, Z02, Z05, Z07, Z10, Z11, Z13. V návrhu o dohodě požaduje pořizovatel územního plánu ponechat plochy Z01, Z02, Z05, Z07, Z10, Z11 a Z13 jako zastavitelné ve stávajícím plošném rozsahu podle návrhu územního plánu z května 2018. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí vydává následující: Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová, l. 131) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění



pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s předloženým návrhem dohody nad návrhem územního plánu Neumětely z května 2018 ke společnému jednání. Obsahem návrhu je doplněné odůvodnění pro nezemědělské využití lokalit, ke kterým orgán ochrany ZPF uplatnil negativní stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 070345/2018/KUSK ze dne 24. 7. 2018, a požadavek na jejich ponechání v návrhu předmětné územně plánovací dokumentace v nezměněném rozsahu. Orgán ochrany ZPF neshledal ani toto doplněné odůvodnění navržených záborů ZPF za dostatečné, resp. neshledal uvedené zájmy na nezemědělském využití sporných lokalit za natolik významné, aby výrazně převažovaly veřejný zájem na ochraně ZPF. strana 2 / 2 K argumentu v části úvodu do problematiky předloženého návrhu dohody, že je orgán ochrany ZPF vázán svým předchozím stanoviskem, které uplatnil k návrhu zadání ÚP, je třeba uvést, že toto stanovisko dotčený orgán nijak nezavazuje, neboť obsahuje pouze požadavky na obsah návrhu ÚP tak, aby jej vůbec bylo možné posoudit z hlediska zájmů ochrany ZPF. K návrhu zadání ÚP nelze z podstaty a účelu tohoto dokumentu uplatnit stanovisko, které by bylo výsledkem posouzení konkrétních záměrů. Uvažované záměry jsou zde popsány pouze v obecné rovině. Předmětem posouzení z hlediska ochrany ZPF je kromě účelu zejména rozsah a nezbytnost navrhovaných záborů ZPF. Tyto údaje se projeví až v návrhu ÚP pro společné jednání. V případě návrhu územního plánu Neumětely však právě tyto údaje (plošný rozsah a nezbytnost navrhovaných záborů ZPF) nebyly dostatečně odůvodněny, s výjimkou lokality Z2. Lokalita Z1 je dle předloženého návrhu určena pro případný rozvoj zemědělského areálu tak, aby nedošlo k omezení hospodářského rozvoje v území. Důvodem pro vymezení plochy je dle předkladatele požadavek na zachování zemědělské živočišné výroby, rozvoj pracovních příležitostí. Nebyly popsány konkrétní důvody, proč nemůže být zemědělská živočišná výroba v území zachována/funkční i v současném stavu, případně s rozšířením v rámci lokality Z2. Nebyl přeložen odhad počtu nově vytvořených pracovních míst ve vztahu k nezaměstnanosti v daném území. Zcela chybí odůvodnění plošného rozsahu záboru ZPF pro daný účel a diskuze nad jeho případným snížením, etapizací apod. Vymezení lokalit pro bydlení Z05, Z07, Z10, Z11, Z13 je odůvodněno tím, že chce obec nabídnout možnosti pro nárůst obyvatel, zejména mladých rodin tak, aby bylo možné naplnit kapacitu TI a OV. Přístup orgánů ochrany ZPF je přitom zcela opačný. Takto popsaný zábor ZPF nelze považovat za nezbytný. V procesu tvorby nové územně plánovací dokumentace by měly být prověřovány reálné možnosti rozvoje obce. Z podrobně zpracovaného vyhodnocení demografického a sociodemografického vývoje v území, z analýzy bytového fondu v obci zpracovatel posuzovaného návrhu ÚP definoval potřebu 15 nových bytů. Uvedené důvody pro navýšení tohoto počtu o 50% jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF, a proto je nelze plně akceptovat. Pokud vlastníci nemají zájem o využití pozemků zahrnutých do zastavitelných ploch pro bydlení k obytné zástavbě, měly by být tyto pozemky ze zastavitelných ploch vyčleněny. V případě rozvojových lokalit umístěných dle odůvodnění v návaznosti na stávající komunikace a inženýrské sítě je neadekvátní navýšení požadovaného rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení o 20% pro související stavby a zařízení. A naopak, pokud s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení souvisí i plochy zeleně a občanského vybavení, měly by být do celkového porovnání požadovaného a navrhovaného záboru ZPF zahrnuty kromě lokalit pro bydlení i lokality veřejných prostranství, zeleně a občanského vybavení. Dle posouzení orgánu ochrany ZPF nebylo navrženo a zdůvodněno takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, např. omezení plošného rozsahu zastavitelných ploch, včetně ploch zeleně, občanského vybavení (sportoviště) apod.

Ing. Josef Keřka, Ph.D. vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Dne 7.8.2019 P zaslal KÚSK – OŽP doplnění návrhu dohody následujícího znění:

**naše zn.:** S-MUHO/27401/2015/Svo

**čj.:** MUHO/17611/2019

**vyřizuje:** Dagmar Svobodová

**datum:** 7.8.2019

**tel:** 311545381

**e-mail:** plan@mesto-horovice.cz

**Adresát:**

**Středočeský kraj, Krajský úřad  
Středočeského kraje, odbor  
životního prostředí, ochrana  
ZPF,  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11,  
Smíchov, 150 00 Praha 5**

## DOPLNĚNÍ NÁVRHU DOHODY

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě zadání územního plánu pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu Územního plánu Neumětely (dále jen ÚP). ÚP pořizovatel následně projednal podle § 50 stavebního zákona.

K ÚP vydal koordinované stanovisko i Krajský úřad Středočeského kraje /KUSK/, ze dne 24.3.2018 spis. zn. SZ\_070345/2018/KÚSK, kde orgán ochrany zemědělského půdního fondu /ZPF/ měl k řešení ÚP výhrady, týkající se nesouhlasu s nezemědělským využitím lokalit: Z01, Z02, Z05, Z07, Z10, Z11 a Z13. Z čehož Z01 a Z02 jsou zastavitelné plochy pro výrobu a skladování zemědělského charakteru /VZ/, ostatní jsou zastavitelné plochy pro bydlení /BV/.

Dopisem ze dne 6.2.2019 – 27.3.2019 č.j.MUHO/7283/2019 pořizovatel navrhl dohodu o zmíněném stanovisku KÚSK.

Dopisem ze dne 3.6.2019 č.j.055871/2019/KUSK /D/ KUSK dohodu odmítl s tím, že odůvodnění navržených záborů ZPF neshledal za dostatečné, resp. neshledal uvedené zájmy na nezemědělské využití sporných lokalit za natolik významné, aby výrazně převažovaly veřejný zájem na ochranu ZPF, kromě lokality Z02.

### Doplnění návrhu dohody:

Pořizovatel navrhuje dohodu o předmětných plochách v následujícím znění:

**Plochy Z01, Z05, Z07, Z10, Z11 a Z13 ponechat jako zastavitelné ve stávajícím plošném rozsahu podle návrhu ÚP z 05/2018 s tím, že plocha Z01 bude rozdělena na etapy, dále v rámci etapizace bude v první etapě zastavěna plocha Z11 a v další Z10.**

**Plochu Z02 považujeme za dohodnutou, nesouhlas orgánu ZPF se této plochy netýká.**

### Doplněné odůvodnění:

#### 1) Plocha Z01:

*KUSK k této lokalitě v D uvedl:*

*Lokalita Z1 je dle předloženého návrhu určena pro případný rozvoj zemědělského areálu tak, aby nedošlo k omezení hospodářského rozvoje v území. Důvodem pro vymezení plochy je dle předkladatele požadavek na zachování zemědělské živočišné výroby, rozvoj pracovních příležitostí. Nebyly popsány konkrétní důvody, proč nemůže být zemědělská živočišná výroba v území zachována/funkční i v současném stavu, případně s rozšířením v rámci lokality Z2. Nebyl přeložen odhad počtu nově vytvořených pracovních míst ve vztahu k nezaměstnanosti v daném území. Zcela chybí odůvodnění plošného rozsahu záboru ZPF pro daný účel a diskuze nad jeho případným snížením, etapizací apod.*

Odůvodnění projektanta: Plocha Z01 je určena pro rozvoj zemědělské výroby, která představuje tradiční a v současnosti významné odvětví v rámci ekonomické stability obce a zajištění pracovních příležitostí pro místní obyvatele. Stávající zemědělský areál v obci je naplněn a jeho další rozvoj je umožněn pouze v rámci zastavitelné plochy Z06 navazující vně urbanizovaného území na areál resp. na vlastnický jednotnou část areálu. Další rozvoj celého areálu v obci nelze předpokládat s ohledem na blízkost obytných území a vysoké požadavky na hygienu a kvalitu obytného prostředí. Zároveň se zvyšují požadavky na technologické a hygienické zajištění zemědělských areálů, proto lze očekávat, že pro zachování zemědělské výroby v obci bude nutné umožnit rozvoj v jiné lokalitě mimo obytná území. Z těchto důvodů je vymezena zastavitelná

plocha Z01 vycházející z vymezení v platném ÚPO Neumětely, umístěná na půdách IV. tříd ochrany a vhodně umístěná v sousedství stávající výkrmny prasat, využívající existující přístupovou komunikaci. Rozšíření v rámci lokality Z02 je vymezeno z důvodu nezbytné modernizace a technologického zkvalitnění výkrmny prasat a tedy pro účely tohoto areálu, nikoli pro účely rozvoje další zemědělské výroby.

Odůvodnění pořizovatele a určeného zastupitele: Pozemky v lokalitě Z01 jsou v majetku státu a obec uvažovala o převodu vlastnických práv na obec a posléze o nabídnutí lokality pro podnikání občanům obce, kteří podnikají v zemědělství v zastavěné části obce, aby sem přemístili své podnikatelské aktivity, a tím by se zkvalitnilo bydlení v obci z hyg.hledisek (odstranění zápachu a hluku, zlepšení životního prostředí, apod.) anebo území nabídnout i začínajícím podnikatelům. Toto předpokládá úspěšné projednání ÚP obsahující lokalitu Z01 stanovenou pro tento účel.

Z veřejně dostupných zdrojů bylo zjištěno, že v roce 2017 bylo nezaměstnáno 7 občanů obce. Celorepubliková nezaměstnanost se pohybuje kolem 2%. Obec má cca 600 obyvatel, 2% tvoří tedy cca 12 osob. Počet obyvatel obce se průběžně zvyšuje v návaznosti na pokračující postup zastavění ploch pro bydlení, např. v ploše BV1 nebo BV2 dle současně platné ÚPD.

Ve stávajícím areálu velkokapacitního vepřína je cca 50 pracovních míst, kam za prací dojíždějí i občané okolních obcí Podbrdská, kde není příliš velká pracovní příležitost. Porovnáním velikosti stávajícího areálu vepřína a velikosti plochy Z01 je zde předpoklad přibližně stejného počtu pracovních míst.

Pracovní příležitosti by tedy byly vytvořeny nejen pro nezaměstnané občany obce, ale i pro nově přibývající občany obce a také občany podbrdských okolních obcí.

Rozsah plochy Z01 byl již dříve stávající ÚPD obce. Pořizovatel a určený zastupitel navrhuje plochu rozdělit na etapy s tím, že první etapa by navazovala na stávající areál vepřína (např. na pozemku p.č. 834/4) a po jejím využití, z např. z 80 %, by bylo možné využívat druhou část vzdálenější od vepřína (na pozemku p.č. 834/6).

## **2) Plocha Z05 a Z07:**

Pro plochy Z05 a Z07 je možné použití § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, v platném znění (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF). Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF platí, že: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Ale podle § 4 odst.4 zákona o ochraně ZPF platí, že: Odstavec 3 se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.

Plocha Z05 byla již v ÚPO vymezena částečně jako plocha pro bydlení BV4, kdy jako kompenzace pro její zvětšení je možné považovat vypuštění ze zastavění plochy BV101a KM 101 – podle ÚPO.

Plocha Z07 byla jako zastavitelná pro bydlení vymezena v ÚPO jako plocha BV3 ve stejném rozsahu.

## **3) Plocha Z10, Z11 a Z13**

*KUSK k této lokalitě uvedl:*

*Vymezení lokalit pro bydlení Z05, Z07, Z10, Z11, Z13 je odůvodněno tím, že chce obec nabídnout možnosti pro nárůst obyvatel, zejména mladých rodin tak, aby bylo možné naplnit kapacitu TI a OV. Přístup orgánů ochrany ZPF je přitom zcela opačný. Takto popsaný zábor ZPF nelze považovat za nezbytný. V procesu tvorby nové územně plánovací dokumentace by měly být prověřovány reálné možnosti rozvoje obce. Z podrobně zpracovaného vyhodnocení demografického a sociodemografického vývoje v území, z analýzy bytového fondu v obci zpracovatel posuzovaného návrhu ÚP definoval potřebu 15 nových bytů. Uvedené důvody pro navýšení tohoto počtu o 50 % jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF, a proto je nelze plně akceptovat. Pokud vlastníci nemají zájem o využití pozemků zahrnutých do zastavitelných ploch pro bydlení k obytné zástavbě, měly by být tyto pozemky ze zastavitelných ploch vyčleněny. V případě rozvojových lokalit umístěných dle odůvodnění v návaznosti na stávající komunikace a inženýrské sítě je neadekvátní navýšení požadovaného rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení o 20 % pro související stavby a zařízení. A naopak, pokud s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení souvisí i plochy zeleně a občanského vybavení, měly by být do celkového porovnání požadovaného a navrhovaného záboru ZPF zahrnuty kromě lokalit pro bydlení i lokality veřejných prostranství, zeleně a občanského vybavení.*

*Dle posouzení orgánu ochrany ZPF nebylo navrženo a zdůvodněno takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejnvhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, např. omezení plošného rozsahu zastavitelných ploch, včetně ploch zeleně, občanského vybavení (sportoviště) apod.*

Odůvodnění projektanta: Obecné odůvodnění celkového rozsahu ploch pro bydlení je formulováno poněkud odlišně a značně širěji než na konstatování o udržitelnosti veřejné infrastruktury. Nicméně v tomto bodě je nutné znovu upozornit na to, že strategie rozvoje obce je dlouhodobě opřena o řešení platného ÚPO Neumětely - na toto řešení je dimenzována kapacita ČOV a kanalizace. Udržitelnost zařízení a systémů veřejné infrastruktury se zcela jistě odvíjí od počtu jejich uživatelů, ať se jedná o systémy technické infrastruktury, školu či školku. Stabilizace počtu obyvatel v obci není možná bez umožnění rozvoje sídla. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (viz § 18 stavebního zákona).

Provedená analýza potřebnosti vymezení ploch pro bydlení detailně řeší rezervní plochy v zastavěném území, zohledňuje demografický vývoj obce, do hloubky řeší kvalitu bydlení (stáří bytového fondu, charakteristiku stávajícího bytového fondu) a reaguje tak na jeden z úkolů územního plánování (viz § 19 odst. 1 i) - stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení).

Navýšení potřebného počtu bytů o 50 % vychází z obecně a v odborných kruzích uznávané metodiky URBANKA (použita mimo jiné např. i ve vydaném ÚP sousedního města Hostomice) - Urbanistická kalkulačka - Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí (RNDr. Milan Poledník, Ing. Milada Kadlecová, Ing. arch. Michal Hadlač) - studie vznikla v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3. Pro ÚP Neumětely byla zvolena nejnižší hranice hodnoty dle tohoto nástroje. Stanovení rezervy není reakcí na nezájem vlastníků o výstavbu, ale na celou řadu jiných variant možné nedostupnosti pozemků (dědické řízení, exekuce, nemožnost dohody v rámci větší lokality kvůli nedostatečně identifikovaným či neznámým vlastníkům, průtahy při povolování staveb apod.). Jak je uvedeno ve studii Urbanka, „v současném makroekonomickém prostředí se ukazuje, že tyto rezervy jsou možností, jak umožnit fungování místních trhů s pozemky pro potřeby bydlení.“

Navýšení požadovaného rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení o 20 % pro související stavby a zařízení vychází z odbornosti zpracovatele ÚP a jeho zkušenostech na projektování územních studií, zastavovacích plánů apod. Připomínku by bylo možné akceptovat u plochy Z05 a Z13, kde je budoucí parcelace předurčena orientací ploch a vymezením veřejného prostranství podél těchto ploch; v ostatních případech (zejména v plochách Z10 a Z11) je předpoklad členění ploch a zajišťování dopravního přístupu na jednotlivé stavební pozemky, zachování stromořadí a související zeleně, dostavba sítí technické infrastruktury a zohlednění zařízení TI včetně ochranných pásem; konkrétně v plochách Z10 a Z11 lze předpokládat dokonce větší rozsah souvisejících staveb a zařízení - 20 % je stanoveno jako průměrná hodnota. Zároveň v otázce vymezení drobných ploch zeleně a veřejných prostranství v rozvojových lokalitách bydlení je nutné podotknout, že se jedná o detail, který v ÚP nemá své místo - území se člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup> (viz § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Pořizovatel a určený zastupitel se s odůvodněním projektanta ztotožňují a navrhují etapizaci využití ploch Z11 a Z10 tak, že v první etapě bude zastavěna plocha Z11, a po jejím zastavění ze 100% bude přikročeno k využití plochy Z10.

Návrh ploch respektuje požadavky § 4 zákona o ochraně ZPF a jeví se jako nejnvhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

**Na základě uvedeného doplňujícího odůvodnění apelujeme na orgán ochrany ZPF, aby zvážil doplněný návrh dohody a vydal nové stanovisko k návrhu ÚP.**

Děkujeme za dosavadní spolupráci a jsme s pozdravem.

Dagmar Svobodová  
samostatný odborný referent

**Obdrží:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje, IDDS: keebyf, odbor životního prostředí, ochrana ZPF  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Na vědomí:

Obec Neumětely, IDDS: t3da7r8

KÚSK- OŽP odpověděl dopisem ze dne 5.9.2019 s tím s návrhem dohody souhlasil s tím, že pro plochy Z01, Z11 a Z10 bude stanovena etapizace.

P dále dopisem ze dne 21.10.2019 požádal KÚSK – OÚP o stanovisko podle § 50 odst.7 SZ.

KÚSK – OÚP odpověděl dopisem ze dne 11.11.2019:

V Praze dne: 11. 11. 2019 Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí Palackého náměstí 2/2 268 01 Hořovice Spisová značka: SZ 139575/2019/KUSK ÚSŘ/JP Č. j.: 147227/2019/KUSK Vyřizuje: Ing. Pilař / 257 280 564

Stanovisko k návrhu územního plánu Neumětely Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obdržel žádost o posouzení návrhu územního plánu Neumětely (dále jen „návrh územního plánu“), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 22. 10. 2019 podal úřad územního plánování - Městský úřad Hořovice (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracovala Ing. arch. Alena Švandelíková autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 4545, která je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Nad rámec stanoviska krajský úřad upozorňuje na nedostatky územního plánu, které však nejsou určující pro vydání tohoto stanoviska. Jedná se především o nezohlednění Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, jež byla schválena na základě usnesení vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, a s ní souvisejících dokumentů a Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, jež byla schválena na základě usnesení vlády č. 630 ze dne 2. září 2019, a s ní souvisejících dokumentů. Dnem 1. října 2019 jsou obě tyto aktualizace Politiky územního rozvoje ČR závazné pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona. Dále krajský úřad požaduje zohlednit 2. aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, kterou vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením číslo 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018. Krajský úřad současně požaduje provedení revize a aktualizaci vymezeného zastavěného území, jelikož je návrhem územního plánu vymezeno ke dni 30. 4. 2017 a může být tedy značně neaktuální. Č.j. SZ 139575/2019/KUSK ÚSŘ/JP str. 2 Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu územního plánu: - Opatřit záznamem o účinnosti územního plánu všechna paré územního plánu a 1 paré včetně dokladů o jeho pořízení uložit u obce, pro kterou byl pořízen a dále pak jednotlivě poskytnout územní plán příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona. - Zveřejnit územní plán a údaje o místech, kde je možné do této ÚPD a do její dokladové dokumentace nahlížet, způsobem umožňujícím dálkový přístup a toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona jednotlivě. - Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování.

Ing. Jakub Pilař odborný referent

P na základě výše uvedeného průběhu pořizování vydal pokyn k úpravě N ÚP, dopisem ze dne 13.1.2020 následujícího znění, citace:

**POKYN****PRO ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMÍHO PLÁNU**

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě zadání územního plánu pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního

zákona zpracování návrhu Územního plánu Neumětely (dále jen ÚP). ÚP pořizovatel následně projednal podle § 50 stavebního zákona.

Podle § 51 odst. 1 stavebního zákona platí, že: Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

Za tímto účelem pořizovatel vydává tento pokyn pro úpravu návrhu ÚP:

**ÚP bude upravený podle níže uvedených instrukcí:**

**1) Podle stanovisek, které jsou přiloženy v příloze:**

- A) KÚPK ze dne 24.3.2018 č.j.:070345/2018/KUSK, kromě stanoviska ochrany ZPF, které bylo dohodnuto jinak:
- B) KÚSK, OŽPZ, ze dne 5.9.2019 č.j.:107945/2019/KUSK
- C) KÚPK ze dne 11.11.2019 č.j.:147227/2019/KUSK

**2) Podle níže uvedeného vyhodnocení připomínek:**

- a) SÚS ze dne 13.6.2018 zn. 4096/18/KLT:

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, jako správce a zároveň zástupce středočeského kraje jako vlastníka nemovitosti, tj. stavby silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- ÚP obce Neumětely bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje  
**Vyhodnocení připomínky:**  
ÚP Neumětely bude aktualizován podle současně platného znění ZÚRSK, tzn. podle aktualizace č. 2. Čímž bude zajištěno, že bude vypracován v souladu se ZÚRSK. Připomínka bude zohledněna.
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.  
**Vyhodnocení připomínky:**  
Připomínka bude zohledněna v celém rozsahu.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území  
**Vyhodnocení připomínky:**  
Připomínka bude zohledněna.
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)  
**Vyhodnocení připomínky:**  
Pokud ÚP bude řešit takovou podrobnost, bude připomínka respektována.
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž.sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN  
**Vyhodnocení připomínky:**  
SÚS neuvedla konkrétní návrh na úpravu ÚP, z tohoto důvodu připomínka respektována nebude.



- Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů

**Vyhodnocení připomínky:**

Ochrana proti hluku je veřejným zájmem, který chrání orgán ochrany veřejného zdraví, a to KHSSK se sídlem v Berouně, který byl obeslán v rámci společného jednání a k návrhu ÚP nevydal žádné stanovisko. Z tohoto lze usuzovat, že z hlediska ochrany proti hluku je návrh ÚP zcela v pořádku. Jednotlivé stavby jsou pak umísťovány na základě individuálních právních aktů, k nimž vždy zaujímá orgán ochrany veřejného zdraví závazné stanovisko dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Připomínka zohledněna nebude.

**b) *Václav Cipran ze dne 18.6.2018 č.13465/18/Va:***

Nesouhlas vlastníka pozemku se zařazením pozemků p.č. 340/54,53 a stp.č.167/6 v k.ú. Neumětely do plochy VL - Lehký průmysl. Odůvodnění: Vyhovuje plocha výroba a skladování zemědělské, nepovažují za nutné samostatné vyčlenění plochy VL, protože lehká výroba je přípustná i v plochách VZ.

**Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce bude vyhověno, celá plocha VL zakomponovaná do plochy VZ v území s pozemky p.Ciprana bude zrušena a podmínky využití plochy VZ budou nastaveny tak, aby umožnily, kromě lehkého průmyslu i řemeslnou výrobu jako plocha VL.

**c) *Obec Lážovice ze dne 24.7.2018 č.16155/18/Va:***

Jako sousední obec obce Neumětely, pro niž je v současné době pořizován územní plán (resp. projednáván v rámci společného jednání) tímto podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podáváme k předmětnému návrhu Územního plánu Neumětely tuto připomínku ve lhůtě do 30 dnů ode dne konání společného jednání o Návrhu Územního plánu Neumětely (dne 26.6.2018):

**Nesouhlasíme s vymezením pozemků č. 834/1, 834/4, 834/5 a 834/6 (vše v k. ú. Neumětely) jako zastavitelné plochy Z01 s navrhovaným využitím VZ - plochy výroby - zemědělské a požadujeme tuto zastavitelnou plochu Z01 z Návrhu Územního plánu Neumětely vypustit.**

**Odůvodnění:**

Navrhovaná zastavitelná plocha Z01 je vymezena pro rozvoj zemědělské výroby na východní straně stávajícího zemědělského areálu (výkrmna prasat) v lokalitě Housina. Kromě zastavitelné plochy Z01 je pro rozvoj zemědělské výroby vymezena v Návrhu Územního plánu Neumětely ještě zastavitelná plocha Z02 (jižně od stávajícího areálu).

Stávající areál výkrmny prasat je stabilizovaný a nejsou známy žádné záměry na jeho rozšiřování. Převážná část pozemků (přes 90 % plochy) pod zastavitelnou plochou Z01 je v majetku Státního pozemkového úřadu ČR, tedy vlastnický není spojena s areálem výkrmny prasat. Zároveň lze předpokládat, že na pozemcích není v současné době uvažován žádný konkrétní investorský záměr rozvoje zemědělské výroby. Zemědělská výroba se dále rozvíjí v areálu na jihovýchodním okraji Neumětel. Ploch pro zajištění pracovních příležitostí a hospodářské stability v obci je tedy dostatek i bez zastavitelné plochy Z01.

Důvodem pro požadavek vypuštění zastavitelné plochy Z01 z Návrhu Územního plánu Neumětely je především kapacita vodních zdrojů - vyšší čerpání vod v lokalitě Housina by výrazně negativně ovlivnilo lokální vodní zdroje hlavně v sousedním sídle Lážovičky (obytné sídlo s individuálním zásobováním pitnou vodou ze studní).

Stávající zemědělský reál je zásoben samostatně vodou z vodních zdrojů jižně, umístěných v prostoru soutoku řeky Chumavy a Novodvorského potoka, který na území Neumětel přitéká z Lážovic. Tyto vodní zdroje nemají dostatečnou kapacitu pro případný rozvoj zemědělské výroby s novými nároky na vodu. Vzhledem k situaci v naší obci (zejména v nejbližším sídle Lážovičkách cca 400 m východně od areálu výkrmny prasat) i v okolí, kde vodní zdroje nedostačují ani pro stávající potřebu, požadujeme, aby se objem čerpané vody v dané lokalitě výrazně nezvětšoval.

Budování nových vodních zdrojů je kromě toho problematické kvůli nedostatku a kolísavosti hladiny spodních vod. Při současných stále častějších obdobích sucha nelze očekávat zlepšení situace. Zemědělská výroba je obecně náročná na potřebu vody, proto požadujeme zrušení navrženého rozvoje v zastavitelné ploše Z01.

Dalším problémem je nebezpečí znečištění spodních vod a s tím související znehodnocení studen v Lážovičkách. Odpadní vody výkrmny prasat jsou čištěny v areálu a vypouštěny do Chumavy. Znečištění z provozu stávajícího zemědělského areálu je ale patrné v nejbližším okolí a rozbory vody ze studní v Lážovičkách vykazují kontaminaci vod bakteriemi...

Rozvoj zemědělské výroby na dotčených pozemcích by dále mohl zvýšit dopravní zátěž na přilehlé silnici III. třídy procházející podél Lážoviček a vedoucí do Lážovic (severně pak na Bykoš).

V bezprostřední blízkosti navrhovaného rozvoje zemědělské výroby je vymezena Krajinná památková zóna Osovsko, která by mohla být rozvojem výroby negativně dotčena. Kromě toho by došlo k výraznému snížení potenciálu území Housiny pro turistiku.

Pro rozvoj zemědělského areálu výkrmny prasat je naprosto dostačující zastavitelná plocha Z02, která přímo navazuje na areál z jihu a vlastnický patří k areálu (vlastník AGP Beroun-Agropodnik, a.s., Pod Hájem 324, 26701 Králův Dvůr). Zastavitelná plocha Z01 je zhruba stejně velká jako stávající areál - takový rozvoj výrobních aktivit je s ohledem na kapacity vodních zdrojů (stávajících i potenciálních) i s ohledem na ochranu nezastavěného území a ochranu krajinného rázu nežádoucí. Dostatečné podmínky pro případný budoucí rozvoj areálu jsou zajištěny v rámci zastavitelné plochy Z02.

Jako sousední obec v rámci této připomínky, která je podáním dle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **požadujeme vypuštění zastavitelné plochy Z01 z Návrhu Územního plánu Neumětely.**

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínka bude zohledněna částečně.

Na základě dohody s orgánem ochrany ZPF bude plocha Z1 rozdělena do etap dle stanoviska KÚSK, OŽP ze dne 5.9.2019. Čímž bude zajištěna využitelnost plochy Z1 pro budoucí záměry investorů, které nejsou v současné době známy, a to postupným využitím pozemků v této ploše. Obec Neumětely je historicky zemědělskou obcí a v tomto duchu se hodná i nadále rozvíjet a nabízet investorům možnosti pro zemědělskou činnost tak, aby nebyla v kolizi s plochami pro bydlení. Což vzdálenost plochy Z1 a Z2 od obce zaručuje.

Z hlediska kapacity vodních zdrojů: Není v současné době známo, zda podnikatelské aktivity v plochách Z1 a Z2 budou v oboru živočišná výroba, která je náročná na spotřebu vody nebo v oboru rostlinném, či jiném, které ÚP v rámci podmínek využití plochy VZ umožňuje.

Obec Neumětely v současné době již problematiku zásobování vodou řeší, a to přiváděčem z obce Lochovice, kde je dostatečně kapacitní zdroj vody (Želivka).

Jakákoliv výstavba v plochách Z1 a Z2, která bude vyžadovat spotřebu vody, bude vždy podmíněna tím, že investor si zdroj vody zajistí. Jakým způsobem není v současné době známo. Bude řešeno vždy v dalším stupni územního plánování. Jakýkoliv nový podzemní zdroj vody je podmíněn hydrogeologickým posudkem, který prokáže ovlivnění okolních stávajících studní nebo stávajících vodních zdrojů.

Kontaminace studní v Lážovičkách není prokazatelně způsobena stávajícím zemědělským areálem s chovem prasat, důkaz o tomto nebyl pořizovateli doložen. Je úkolem dalšího stupně územního plánování, aby každý konkrétní záměr v území vyřešil v souladu se současnou legislativou, a to i z pohledu likvidace odpadů tak, aby nebylo poškozeno životní prostředí.

Ke zvýšení dopravní zátěže může dojít v souvislosti s jakoukoliv výstavbou. Orgán ochrany pozemních komunikací k návrhu ÚP nedal negativní stanovisko.

Orgán ochrany památkové péče nedal k návrhu ÚP negativní stanovisko, tzn. že ke kolizi KPZ Osovsko nedochází.

Orgán ochrany krajinného rázu nedal k návrhu ÚP negativní stanovisko.

Závěr: Plochy Z1 a Z2 budou zachovány ve stávajícím navrženém rozsahu a jejich využití bude etapizováno.

d) Lukáš Moravec ze dne 19.7.2018 č.15896/18/Va:

Plocha Z13 a Z05 jsou na ZPF I. a II. třídy ochrany.

Při pozemkových úpravách je nutné zachovat účelové komunikace z dosud platného ÚP. Dále požaduje zakreslit do ÚP stávající účelové komunikace v areálu bývalého JZD

**Vyhodnocení připomínky:**

S orgánem ochrany ZPF byly dohodnuty zábory ZPF pro plochy Z13 a Z05.

Pozemkové úpravy, vzniknuvší v budoucnosti, musí respektovat v té době platný ÚP a opačně.

Stávající účelové komunikace v areálu zakresleny nebudou neb jsou součástí pozemku a nemají své samostatné parcelní číslo. Připojení každé nové nemovitosti v tomto území bude řešeno individuálním správním aktem.

**3) Dále podle protokolu ze společného jednání ze dne 26.7.2018**

Protokol zasíláme v příloze.

**4) 4. Připomínky pořizovatele a určeného zastupitele:**

- 1) Územní plán vymezuje zastavěné území ke dni 30.4.2017 - aktualizovat dle současného stavu
- 2) Větu: „Případné změny územního plánu nesmí být v rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce. „– vypustit z ÚP.
- 3) Do ÚP zakomponovat studii vodovodního přivaděče od Lochovic – Lhotka, i jako VPS + předkupní právo pro tuto stavbu.
- 4) Větu: „chránit zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany“ – vypustit
- 5) Do kapitoly: 4.3 - doplnit vznik chodníků a cyklo u silnic a jiných komunikací
- 6) Umožnit vznik technické infrastruktury ve všech plochách na území obce.
- 7) Do kapitoly: (36) doplnit „Lochovice a Lhotka“
- 8) Do kapitoly: (42) doplnit „zařízení pro nakládání s odpady obecní“ - zobrazit a pojednat jako TI, v současné době je v ploše NS
- 9) Do kapitoly: (61) zvýšit výšku stavby (umožňující např. vznik tenisové haly nebo pro víceúčelové haly)
- 10) PRO VĚTU: Další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše – nastavit jednoznačně mantinely pro tyto stavby podle nichž lze jednoznačně stanovit, zda snižují nebo ne kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- 11) Do kapitoly: (68) větší výšku staveb – např. pro gravitační nadzemní vodojem
- 12) Do kapitoly: (69) výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu) - upravit podmínku negativního vlivu- truhlárna a její hluk přesáhne hranici pozemku a už se nepovolí a vysvětlit účel výroby a skladování – i zemědělská? Zvážit, zda zvýšit výšku pro technologické objekty.
- 13) Zvážit, jak uplatnit § 18/5 SZ v nezastavěném území, zda některé stavby nevyloučit.
- 14) V ploše NZ zalesnění 2000 m2 proč- zvážít, zda ponechat toto omezení, zda je důvodné.

15) V kapitole: (92) – kulturní hodnoty chránit - doplnit jak

Po upravení N ÚP, který byl P doručen dne 16.6.2020, bylo pokračováno v pořizování.

- **Řízení o územním plánu**

VV ze dne 24.6.2020 níže uvedeného znění oznámil P konání veřejného jednání o N ÚP (VV byla vyvěšena na úřední desce P a O ve dnech 29.6.2020 – 22.9.2020 a zároveň byla doručena jednotlivě, níže uvedeným v rozdělovníku (poslednímu bylo doručeno 4.7.2020).

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### OZNÁMENÍ

#### VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě zadání územního plánu zajistil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování **návrhu územního plánu Neumětely** a projednal ho s dotčenými orgány, krajským úřadem a příslušnými obcemi.

Pořizovatel v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona doručuje (2) upravený a posouzený návrh územního plánu Neumětely a oznámení (1) o konání veřejného projednání o návrhu územního plánu Neumětely touto veřejnou vyhláškou.

1)

Pořizovatel oznamuje, že veřejné projednání **návrhu územního plánu Neumětely** se koná:

### **V pondělí dne 14.9.2020 od 17:00 hodin**

se schůzkou pozvaných v sále Kulturního domu v Neumětelích, Náměstí čp.182 (v Neumětelích na návsi).

#### Program jednání:

- 1) Úvodní slovo o významu územního plánování – pořizovatel
- 2) Slovo starosty obce Neumětely na dané téma
- 3) Odborný výklad územního plánu projektantem
- 4) Diskuse (stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně)
- 5) Závěr - pořizovatel

2)

Do návrhu územního plánu je možné nahlédnout:

- a) Do tištěné podoby:
  - U pořizovatele (MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, Palackého nám., budova čp. 640, 1. patro ) v úřední dny, tj. v PO a ST od 8 do 17 hodin, v jiný den dle předchozí dohody
  - Na OÚ Neumětely (Příbramská čp. 43 v Neumětelích) v úřední dny, tj. v PO a ST od 8 do 17 hodin
- b) Dálkovým způsobem:
  - Na webové adrese: <https://www.mesto-horovice.eu/mesto/uzemni-planovani/obce-orp-horovice-s-up-v-digitalni-podobe-1/neumetely/>, kde je vystaven pod názvem: Návrh Územního plánu Neumětely pro veřejné projednání (vyvěšeno 22.6.2020)

**Poučení:**

**Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání** je možné k návrhu územního plánu Neumětely uplatnit:

**1) Námitky:**

Námitky mohou uplatnit pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Námitky musí mít formu podání dle § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád:

Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje.

Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování.

V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo osob a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno a podpis osoby, která je činí.

Námitky musí dále obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou (např. zákresem do snímku z katastrální mapy, apod.).

Vzor znění námitek lze najít na:

<https://www.rokycany.cz/formulare-k-podani-pripominek-a-namitek-k-uzemnimu-planu/ds-50700/archiv=0&p1=33680>

**2) Stanoviska:**

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změněny.

**3) Připomínky:**

Každý může uplatnit své připomínky. Vzor pro připomínky je možné nalézt taktéž na výše uvedené webové adrese MěÚ Rokycany.

**Upozornění:**

K později uplatněným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. K námitkám, stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Dagmar Svobodová  
Samostatný odborný referent

.....  
**Tato veřejná vyhláška bude vyvěšena do 22.9.2020. Za den doručení se považuje 15-tý den po dni vyvěšení.**

**Vyvěšena bude na úřední desce pořizovatele a OÚ Neumětely od 29.6.2020 v tištěné podobě i v podobě umožňující dálkový přístup.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

.....

**Obdrží:**

- **Veřejnou vyhláškou:**

Veřejnost

- **Jednotlivě:**

**Obec, pro kterou je územní plán pořizován:**

Obec Neumětely, IDDS: t3da7r8

sídlo: Příbramská č.p. 43, Neumětely, 267 24 Hostomice pod Brdy

**Sousední obce:**

Obec Libomyšl, IDDS: e79akhk

sídlo: Libomyšl č.p. 71, 267 23 Lochovice

Obec Lážovice, IDDS: juhb7nw

sídlo: Lážovice č.p. 50, 267 24 Hostomice pod Brdy

Obec Skřípel, IDDS: p2bat37

sídlo: Skřípel č.p. 55, 267 24 Hostomice pod Brdy

Město Hostomice, IDDS: i4xbd4w

sídlo: Tyršovo náměstí č.p. 165, 267 24 Hostomice pod Brdy

Obec Lochovice, IDDS: k7zbxn

sídlo: Lochovice č.p. 77, 267 23 Lochovice

**Dotčené orgány:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Ministerstvo dopravy, IDDS: n75aau3

sídlo: nábr. Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 15 Praha 1-Nové Město

Ministerstvo kultury, IDDS: 8spaaur

sídlo: Maltézské náměstí 1, Malá Strana, 118 11 Praha 011

Ministerstvo obrany, OdOÚZ Čechy, IDDS: hjyaavk

sídlo: Hradební č.p. 772/12, 160 01 Praha 1-Staré město

Ministerstvo zdravotnictví, IDDS: pv8aaxd

sídlo: Palackého náměstí č.p. 375/4, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Ministerstvo životního prostředí, územní odbor pro stč. oblast a hl. město Prahu, IDDS: 9gsaax4

sídlo: Podskalská č.p. 1290/15, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Stč. kraj, IDDS: hq2aev4

sídlo: Legerova č.p. 1825/49, 120 00 Praha 2-Nové Město

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb

sídlo: Senovážné náměstí č.p. 1585/9, 110 00 Praha 1-Nové Město

Státní veterinární správa, IDDS: d2vairv

sídlo: Černoleská č.p. 1929, 256 38 Benešov u Prahy

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Beroun, IDDS: dz4aa73

sídlo: Pod Studánkou č.p. 1258/24, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Beroun, IDDS: hhcai8e

sídlo: Politických vězňů č.p. 455/15, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1

Obvodní báňský úřad, pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf

sídlo: Koží č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / speciální silniční stavební úřad, zde

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / ochrana přírody a krajiny, zde

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / ochrana ZPF, zde

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / státní památková péče, zde

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / státní správa lesů, zde



Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / vodoprávní úřad, zde  
Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj, pracoviště Beroun, IDDS: z49per3  
sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4  
sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp  
sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, Holešovice, 170 00 Praha 7

Ministerstvo zemědělství, IDDS: yphaax8  
sídlo: Těšnov č.p. 65/17, 117 05 Praha 1-Nové Město

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / odpadové hospodářství, zde  
Úřad pro civilní letectví, odbor řízení letového provozu a letišť / odbor letišť a leteckých staveb, IDDS: v8gaaz5  
sídlo: letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6

#### **Krajský úřad:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: keebyyf  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

#### **Oprávněný investor:**

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy  
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

ČEPS, a.s., IDDS: seccdqd  
sídlo: Elektrárenská č.p. 774/2, Praha 10-Michle, 101 00 Praha 10

NET4GAS, s.r.o., IDDS: 8ecyjt9  
sídlo: Na hřebenech II č.p. 1718/8, 140 00 Praha 4-Nusle

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IDDS: gg4t8hf  
sídlo: Denisovo nábřeží č.p. 2430/14, Plzeň 3-Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i  
sídlo: Tomíčkova č.p. 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4

#### **Projektant:**

Ing. arch. Alena Švandelíková, Nad Zámečkem č.p. 385/39, 150 00 Praha 5  
sídlo: Osov č.p. 11, 267 25 Osov

#### **Určený zastupitel:**

Ing. Josef Záhořík, Náměstí č.p. 40, Neumětely, 267 24 Hostomice pod Brdy

#### **Ostatní:**

Město Hostomice, Městský úřad Hostomice, stavební úřad, IDDS: i4xbd4w  
sídlo: Tyršovo náměstí č.p. 165, 267 24 Hostomice pod Brdy

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

GridServices, s.r.o., IDDS: jnnyjs6  
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Brno-střed, Zábřovice, 657 02 Brno 2

Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IDDS: 7vjgxyf  
sídlo: Mostníkovská č.p. 255/3, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun 1

Správa železnic, státní organizace, IDDS: ucchjm  
sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1

Veřejné projednání proběhlo ve stanovený den na stanoveném místě, veřejnost se dostavila, také UZ a P, projektant provedl odborný výklad. Jednání proběhlo podle programu. O jednání byl proveden záznam. Dohodnuty byly některé drobné úpravy N ÚP.

K NÚP se vyjádřili:

#### **Stanoviska:**

1. MPO ze dne 30.6.2020 zn.: MPO 373325/2020 s podmínkou:

## Stanovisko k návrhu Územního plánu Neumětely pro veřejné projednání

### ZÁVAZNÁ ČÁST

Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu územního plánu Neumětely toto stanovisko:

S návrhem ÚP Neumětely souhlasíme za podmínky doplnění údajů o nebilancovaném zdroji v textové části odůvodnění.

### ODŮVODNĚNÍ

Na území obce Neumětely se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Jeho západní část sice pokrývá nebilancovaný zdroj cementářských korekčních sialitických surovin č. 5241700 Neumětely - Libomyšl, přes který jsou vedeny koridory pro zdvojení elektrického vedení 400 kV (KT01), VVTL plynovodu (KT02) a přeložky silnice III/11411 (KD01) a také plocha veřejného prostranství Z03, nebilancované zdroje ovšem nepatří mezi limity využití území. Upozorňujeme ovšem na to, že v kapitole 11/18 „Odůvodnění dobývání ložisek nerostných surovin“ na str. 97 odůvodnění je uvedeno, že se v řešeném území žádná ložiska nerostných surovin nenacházejí – prosíme opravit.

2. OBÚ ze dne 1.7.2020 zn.: SBS 23874/2020/OBÚ-02/1- bez požadavků
3. MV ze dne 16.9.2020 zn.: MV - 113651-4/OSM-2020 bez požadavků. MO ze dne 3.9.2020 zn.: 116836/2020-1150-OÚZ-PHA– bez požadavků
4. KÚSK ze dne 16.9.2020 zn.: 087992/2020/KUSK- bez požadavků:  
Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 52 odst. 3, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto KOOR D I N O V A N Ě S T A N O V I S K O k veřejnému projednání návrhu územního plánu Neumětely V návrhu územního plánu pro veřejné projednání nedošlo od společného jednání k podstatným úpravám v návrhu územního plánu. 1. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. A.Štásta, I. 910) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá k předkládané koncepci žádných připomínek. Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu pod č.j. 070345/2018/KUSK ze dne 12. 6. 2018 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová, I. 131) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s

předloženým upraveným návrhem územního plánu Neumětely z března 2020 pro veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond na straně 115 a 116 - s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 21,1520 ha rozloženým do dvou etap. Upravený návrh respektuje požadavky a stanoviska orgánu ochrany ZPF uplatněná v předchozích fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Neumětely, neboť úpravy se netýkají zájmů sledovaných dle zákonů výše nebo kompetencí Krajského úřadu. 2. Odbor dopravy Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. 3. Odbor kultury a památkové péče Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu územního plánu Neumětely, a proto nemá připomínky

5. KHS ze dne 8.8.2022 zn.: KHSSC 42085/2022 – bez požadavků
6. KVS ze dne 10.8.2022 zn.: SVS/2022/103679-S – bez požadavků
7. MĚÚ (koordinované stanovisko) ze dne 8.9.2022 zn.: S-MUHO/4901/2022/KLIK – bez požadavků

### Námítky:

- 1) **Václav Ciprián ze dne 2.9.2020 č.j.: 18077/20:** Namítající požaduje zachovat území dotčené námitkou v ploše „VZ – plocha výroby – zemědělská“. Pozemky p.č. 340/20,52,53,54 a 318/139 a 208/1,2 a 180/8 a stp.č.167/6 v k.ú. Neumětely.
- 2) **Povodí Vltavy ze dne 5.8.2020 zn.:PVL-53201/2020/340/Ha** – bez připomínek
- 3) **NET4GAS ze dne 2.7.2020 zn.: 6034/20/OVP/N** – bez připomínek
- 4) **Jaroslav Vištejn a Anna Vištejnová ze dne 21.9.2020:** Namítající požadují zrušit ochranu níže uvedeného objektu v celém jeho rozsahu jako architektonickou, urbanistickou a kulturní hodnotu, neuvedenou v seznamu památkově chráněných objektů. Budovy čp. 31 na stp.č.24 v k.ú. Neumětely.
- 5) **Jaroslav Vištejn ze dne 21.9.2020:** Nesouhlas se zařazením části dotčeného pozemku (viz níže) do plochy Z09 – veřejné prostranství. Nesouhlas se zatížením části dotčeného pozemku (viz níže), který se nachází v ploše Z 10 – bydlení – v rodinných domech – venkovské, zpracováním územní studie a etapizací.
- 6) **Lukáš Moravec ze dne 21.9.2020 č.j.: 19447/20** Nesouhlas s nedostatečnou ochranou ZPF vymezením ploch BV 4 a BV 101 na ZPF s třídou ochrany I. a nedostatečnou vzdáleností od provozovny živočišné výroby. Zastavitelná plocha Z05 – dle nového ÚP – podle současně platného ÚP – plocha BV 4.
- 7) **Rudolf a Monika Ráczovi ze dne 21.9.2020 č.j.: 19321/2020:** Jako vlastníci pozemků stp. 150 a 285 a p.č. 166/3 v k.ú. Neumětely, podávají námitku proti vytvoření zastavitelné plochy Z07 a Z05, požadují ji ponechat pro zemědělské využití. Zastavitelná plocha Z07 a Z05.
- 8) **Obec Neumětely ze dne 18.9.2020:** Jedná se o 11 námitek. Podrobněji v níže uvedeném rozhodnutí o námitkách.

### Připomínky:

- 1) **VAK Beroun ze dne 11.9.2020 č.j.18756/20.**

- a) Připomínající jako provozovatel splaškové kanalizace v obci Neumětely upozornil na skutečnost, že kapacita zásobování pitnou vodou pomocí zařízení jejich společnosti nedovoluje další rozšiřování.
- b) Možnost napojení obce Neumětely na veřejný vodovod města Hostomice je možný až po realizaci vodojemu a přivaděče Lhotka – Hostomice zásobovaný ze skupinového přivaděče.
- 2) **Obec Lážovice ze dne 17.9.2021** Navrhujeme zrušit plochy k zemědělské výrobě (VZ) Z01 a Z02 a obě plochy navrhujeme zařadit do plochy zemědělské NZ. Důvodem je obava z rozšiřování chovu vepřů a z toho plynoucí negativní vliv na životní prostředí, nedostatečná kapacita vodních zdrojů, nadměrná doprava, prach a zápach.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k NÚP. Dopisem ze dne 8.8.2022 vyzval dotčené orgány, aby se k nim uplatnily své stanovisko. Výzva byla následujícího znění. Přílohu tvořil návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Viz níže uveden v úplném znění.

## VÝZVA

### NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel") jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyhodnotil výsledky veřejného projednání **návrhu Územního plánu Neumětely** a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona

#### v y z ý v á

dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán, aby k nim uplatnily stanoviska ve lhůtě

**30 dnů ode dne obdržení.**

Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

#### Příloha:

- Návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek

#### Obdrží:

##### **Dotčené správní úřady:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

Ministerstvo dopravy, IDDS: n75aau3

sídlo: nábr. Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 15 Praha 1-Nové Město

Ministerstvo kultury, IDDS: 8spaaur

sídlo: Maltézské náměstí 1, Malá Strana, 118 11 Praha 011

Ministerstvo obrany, OdOÚZ Čechy, IDDS: hjyaavk

sídlo: Hradební č.p. 772/12, 160 01 Praha 1-Staré město

Ministerstvo zdravotnictví, IDDS: pv8aaxd

sídlo: Palackého náměstí č.p. 375/4, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Ministerstvo životního prostředí, územní odbor pro stč. oblast a hl. město Prahu, IDDS: 9gsaax4

sídlo: Podskalská č.p. 1290/15, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Stč. kraj, IDDS: hq2aev4

sídlo: Legerova č.p. 1825/49, 120 00 Praha 2-Nové Město

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb

sídlo: Senovážné náměstí č.p. 1585/9, 110 00 Praha 1-Nové Město

Státní veterinární správa, IDDS: d2vairv  
sídlo: Černoleská č.p. 1929, 256 38 Benešov u Prahy

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Beroun, IDDS: dz4aa73  
sídlo: Pod Studánkou č.p. 1258/24, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Beroun, IDDS: hhcai8e  
sídlo: Politických vězňů č.p. 455/15, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1

Obvodní báňský úřad, pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf  
sídlo: Kozí č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / speciální silniční stavební úřad, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / ochrana přírody a krajiny, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / ochrana ZPF, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / státní památková péče, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / státní správa lesů, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / vodoprávní úřad, zde

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj, pracoviště Beroun, IDDS: z49per3  
sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4  
sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp  
sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, Holešovice, 170 00 Praha 7

Ministerstvo zemědělství, IDDS: yphaax8  
sídlo: Těšnov č.p. 65/17, 117 05 Praha 1-Nové Město

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / odpadové hospodářství, zde  
Úřad pro civilní letectví, odbor řízení letového provozu a letišť / odbor letišť a leteckých staveb, IDDS: v8gaaz5  
sídlo: letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6

#### **Krajský úřad:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: keebyf  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

#### **Obec, pro kterou se územní plán pořizuje:**

(na vědomí)

Obec Neumětely, IDDS: t3da7r8  
sídlo: Příbramská č.p. 43, Neumětely, 267 24 Hostomice pod Brdy

### **NÁVRH**

#### **ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel") jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyhodnotil výsledky veřejného projednání **návrhu Územního plánu Neumětely** a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 53 odst. 1 stavebního zákona a navrhuje rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu:

#### **Návrh rozhodnutí o námitkách:**

e) **Namítající: Václav Ciprián ze dne 2.9.2020 č.j.: 18077/20:**

#### **Námítka:**

Namítající požaduje zachovat území dotčené námitkou v ploše „VZ – plocha výroby – zemědělská“.

#### **Vymezení území dotčeného námitkou:**

Pozemky p.č. 340/20,52,53,54 a 318/139 a 208/1,2 a 180/8 a stp.č.167/6 v k.ú. Neumětely.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce je již vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požadavek na začlenění území dotčeného námitkou namítající uplatnil již v rámci připomínek ke společnému jednání, kdy mu bylo vyhověno. Návrh územního plánu představený v rámci veřejného projednání již území dotčené námitkou pojednává jako součást plochy „VZ – plocha výroby – zemědělská“.

**f) Namítající: Jaroslav Vištejn a Anna Vištejnová ze dne 21.9.2020:****Námitka:**

Namítající požadují zrušit ochranu níže uvedeného objektu v celém jeho rozsahu jako architektonickou, urbanistickou a kulturní hodnotu, neuvedenou v seznamu památkově chráněných objektů.

**Vymezení území dotčeného námitkou:**

Budovy čp. 31 na stp.č.24 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění námitky:**

Zařazení budovy čp. 31, včetně dalších budov na stp.č. 24 v k.ú. Neumětely jako architektonicky, urbanisticky či kulturně hodnotné stavby by znamenalo překážku, újmu a ztrátu v podnikatelské činnosti namítajícího, která probíhá v této budově. Jednalo by se zejména o omezení v nakládání s nemovitostí, např. případná předkupní práva, dále omezení v údržbě, opravách, modernizacích či rekonstrukcích vhodných pro živnostenské podnikání, např. nutnost vyžádat si závazné stanovisko orgánu památkové péče. Objekt byl již významně rekonstruován a již v současné době nespňuje, dle názoru namítajícího, kritéria pro architektonické hodnoty.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno zcela.

Ochrana hodnot uvedených v kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP bude upravena tak, že v této kapitole bude ponechán pouze výčet staveb chráněných zákonem o památkové péči a ty které jsou vyhodnoceny jako architektonicky hodnotné budou vypuštěny. Budou ponechány podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v okolí návsi tak, že se budou tyto podmínky týkat pouze staveb nebo jejich částí pohledově exponovaných z návsi, aby nebyl narušen architektonický a urbanistický ráz návsi a přitom nebylo bráněno využití staveb pro potřeby jejich vlastníků.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Ve schváleném zadání ÚP obce Neumětely byl stanoven požadavek na ochranu architektonických hodnot. Tento úkol byl v návrhu ÚP zpracován, projektant vyhodnotil jako stavby architektonicky hodnotné pouze stavby chráněné zákonem o památkové péči a stavby v okolí návsi.

V kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP jsou uvedeny stavby chráněné zákonem o památkové péči na stejné úrovni jako stavby nechráněné zákonem o památkové péči. Je nutno tyto stavby rozlišit a upravit požadavky na jejich ochranu rozdílně.

**Nemovité kulturní památky:**

Číslo rejstříku	čp.	Památka	Ulice, nám./umístění
18659/2-357		areál kostela sv. Petra a Pavla	stp. č. 83,84
36299/2-358	čp. 1	areál fary	stp. č. 74/1, parc. č. 56/2
21089/2-359		pomník Horymírova Šemíka	parc. č. 1609/8

Uvedené stavby chráněné zákonem o památkové péči podléhají posouzení orgánu ochrany památkové péče, ostatní stavby budou chráněny jiným způsobem, a to např. podle bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části.



Náves samotná je chráněna ustanovením bodu 2/2 odst.5 písm. c výrokové části ÚP, *citace*:  
c chránit návesní prostor jako nejdůležitější veřejný a komunitní prostor, zachovat venkovský charakter návsi včetně podílu zeleně, důsledně dbát na zachování charakteru zástavby orientované do návesního prostoru. *Konec citace*.

Podle ZÚRSK je úkolem územního plánování a tím i veřejným zájmem zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, nenarušení cenné urbanistické struktury sídla a architektonické hodnoty. S ohledem na tento veřejný zájem bylo rozhodnuto o námitce výše uvedeným způsobem.

**g) Namítající: Jaroslav Vištejn ze dne 21.9.2020:**

**Námítka:**

- 1) Nesouhlas se zařazením části dotčeného pozemku (viz níže) do plochy Z09 – veřejné prostranství.
- 2) Nesouhlas se zatížením části dotčeného pozemku (viz níže), který se nachází v ploše Z 10 – bydlení – v rodinných domech – venkovské, zpracováním územní studie a etapizací.

**Vymezení území dotčeného námitkami:**

Dotčený pozemek p.č. 1381/24 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění námitek:**

Ad 1) Stávající pozemní komunikace na pozemku p.č. 1637/1 v k.ú. Neumětely je dle názoru namítajícího vyhovující zákonu č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Vymezení plochy Z09 považuje namítající za nekoncepční a cítí se tím poškozen, neb rozšíření komunikace mohlo být vyřešeno dohodou o odkoupení nebo o směně pozemků, která byla schválena zastupitelstvem obce 21.6.2016. Namítající se domnívá, že budoucí komunikace, označená v ÚP jako plocha Z09 by mohla být součástí Z10 bez přesného vymezení v m2.

Ad 2) Využití plochy Z10 je podmíněno 100% využitím plochy Z11 a zpracováním územní studie. Priorita plochy Z11 před plochou Z10 byla odůvodněna v ÚP tím, že plocha Z11 přiléhá k historickému jádru obce. Namítající je toho názoru, že obě plochy Z10 i Z11 jsou ve vztahu k historickému jádru obce ve stejné blízkosti. Namítající se cítí dotčen nerovností přístupu návrhu ÚP v tom, že musí čekat, až se ze 100 % uskuteční výstavba na ploše Z11, kterou sám nemůže ovlivnit a která se může protáhnout na několik let. Z tohoto důvodu požaduje zrušení etapizace ploch Z10 a Z11.

Většina plochy Z10 je ve vlastnictví namítajícího, na rozdíl od plochy Z11, kde je několik vlastníků, kteří mají přibližně stejný podíl plochy Z11 a kde bude složitější dohoda mezi vlastníky, než v případě plochy Z10, které je z drtivé většiny v majetku namítajícího. Z tohoto důvodu považuje za nadbytečné pořízení územní studie na ploše Z10.

**Rozhodnutí o námitce:**

Ad 1) Námitka bude vyhověno částečně. Plocha Z09 bude vyjmuta z plochy PV a bude zařazena do plochy dopravní DS.

Ad2): Námitka bude vyhověno, bude změna etapizace u ploch Z10 a Z11 tak, že v první etapě bude plocha Z10 a Z11 bude v etapě druhé. Požadavek na zpracování územní studie ÚS01 bude na ploše Z10 zrušen, na Z11 zůstane zachován.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Ad 1): Tato úprava byla dohodnuta na veřejném zasedání zastupitelstva za účasti namítajícího, kdy došlo k této shodě. Cíl zůstane zachován – bude možné rozšířit pozemní komunikaci.

Ad 2): Námitka bylo vyhověno částečně.

Plocha Z10 je dopravně napojená. Totéž, co územní studie, může prověřit i územní řízení (myslí se tím dopravní napojení, napojení na inženýrské stavby, dělení pozemků, apod.), majoritní výměra plochy Z10 je v majetku jednoho majitele, takže požadavky ÚS, stanovené v ÚP, *citace*:

- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině

- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy

- prověřit dopravní napojení plochy ze silnice III/11550

- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou, *konec citace*,

lze prověřit i v jiných řízeních, např. v územním řízení. Požadavek ÚP na prověření plochy Z10 v rámci ÚS ohledně architektonického a urbanistického působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, je neopodstatněný, neb při zpracování ÚS ještě nejsou zřejmé záměry investorů v území, není přesně určeno, jaká stavba bude vznikat z možného výčtu staveb přípustných pro danou plochu BV. Z tohoto úhlu pohledu je nadbytečné zatěžovat vlastníky pozemků ÚS.

V daném případě plochy Z10 není nutná přeparcelace či dohoda mezi různými vlastníky pozemků. Plocha Z10 bude zmenšena o část z pozemku p.č. 1381/41 v k.ú. Neumětely, která je ve vlastnictví AGRONA RPETY s.r.o. a která jako samostatný pozemek pro výstavbu není využitelná. Čímž odpadá požadavek ÚP, a by ÚS prověřila přeparcelaci. Dělení pozemku pak může být prověřeno územním řízením.

Další požadavek ÚS na napojení plochy Z10 na silnici III. třídy lze řešit až při konkrétním umístění konkrétní stavby formou povolení sjezdu. ÚS nemůže předpokládat umístění staveb v budoucnosti a ani se neprojednává s vlastníky pozemků nebo komunikací ani s dotčenými orgány, proto by návrh dopravního napojení plochy Z10 na silnici III. třídy zakreslený v ÚS nebyl účelný.

Další požadavek ÚP, který by měla prověřit ÚS01 na ploše Z10, a to zohlednění odtokových poměrů v území a navržení optimálního řešení hospodaření s dešťovou vodou, je opět předčasné řešit v rámci ÚS, neb toto je součástí projektové dokumentace jakékoliv stavby, která by v území v budoucnu vznikla. V době zpracování ÚS není možné předjímat vznik nějaké konkrétní stavby. Řešení odtokových poměrů a hospodaření s dešťovou vodou je řešeno legislativou a každá stavba musí tyto požadavky zohlednit.

Z těchto důvodů bylo vyhověno námitce týkající se zrušení prověření vybraných problémů v území formou územní studie.

Etapizace plochy Z10 bude ponechána, ale bude dána do 1.etapy s tím, že do druhé etapy bude dána plocha Z11.

Plocha Z10 přiléhá k zastavěnému území obce, i když ne přímo k historickému jádru, ale k novodobější zástavbě probíhající zhruba od roku 2010. I kdyby k výstavbě na Z11 nedošlo, ani tak by nebyl narušen ráz obce, neb výstavba podél komunikací se na území obce vykytuje historicky (prakticky celá historická zástavba probíhala podél komunikací z náměstí) a i projektant takto (myšleno u stávajících komunikací) vymezil další plochy pro zástavbu, např. plocha Z13, Z05, Z07, apod.

Ponechání etapizace využití ploch Z10 a Z11 byl dohodnut s orgánem ochrany ZPF, i když v opačném pořadí. Rozhodnutí o námitkách bude tomuto orgánu zasláno a tím bude zjištěno, zda je tento návrh z pohledu ochrany ZPF akceptovatelný.

Obec Neumětely zaznamenala signály od občanů, z nichž je patrný zájem o výstavbu zejména na ploše Z10 a Z13, oproti všem ostatním novým vymezeným zastavitelným plochám, neb jsou v těsné návaznosti na stávající DTI a není potřeba investic do úpravy DTI.

#### **h) Namítající: Rudolf a Monika Ráczovi ze dne 21.9.2020 č.j.: 19321/2020:**

##### **Námitka:**

Jako vlastníci pozemků stp. 150 a 285 a p.č. 166/3 v k.ú. Neumětely, podávají námitku proti vytvoření zastavitelné plochy Z07 a Z05, požadují ji ponechat pro zemědělské využití.

##### **Území vymezené námitkou:**

Zastavitelná plocha Z07 a Z05.

##### **Odůvodnění námitky:**

Vymezení ploch pro výstavbu by vedlo k nárůstu již stávajících obtíží v těchto lokalitách.

- Chybějící chodník = zvýšené nebezpečí pro chodce z důvodu nárůstu dopravy – stávající velký pohyb nákladních vozidel do velkovýkrmny prasat na Housině
- Nárůst dopravy a parkovacích míst v souvislosti další výstavbou
- Nedostatek spodních vod v lokalitě
- Chybějící vodovod pro celou obec

- Kvalitní ZPF, kde nedochází ke splachu ornice
- U plochy Z05 je přístup pro chodce i příjezd pro automobily do obce zúžen na průjezd jednoho vozidla, kdy chodec při současném průjezdu vozidla je natlačen na zeď domu.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítka týkající se plochy Z07 bude zamítnuta.

Námítce týkající se plochy Z05 bude vyhověno částečně, a to částečným zrušením plochy Z05, zůstane zde pouze pozemek p.č. 197 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Problematika uvedená v odůvodnění námítky směřuje zejména k řešení již stávajících problémů v zastavěném území u plochy Z07. Územní studie prověří možnost vzniku obslužné komunikace, včetně chodníku a také parcelaci, neb zastavěním prvního pozemku, přilehlého ke komunikaci, by bylo zabráněno přístupu k pozemku druhému, nepřilehlému ke komunikaci. Tím by byla vyřešena otázka dopravní, včetně bezpečnosti.

Co se týká parkovacích míst: Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, včetně závazných ustanovení ČSN stanovují parkovací a odstavná stání v potřebném počtu pro každý dopravní cíl, včetně výstavby rodinného domu. Tato místa pak musí vzniknout na pozemku investora. Problematika může být řešena v rámci ÚP i jinak, např. právě výše uvedeným způsobem – ÚS, která prověří dopravní obslužnost na ploše Z07, dělení pozemků pro výstavbu v návaznosti na návrh dopravní obslužnosti a dohodou o parcelaci, která narovná podíly obou vlastníků na veřejnou infrastrukturu. Řešení bude ponecháno na odborném názoru projektanta. Pozemek vzdálenější od stávající pozemní komunikace /PK/ na Housinu by bez návrhu dopravní obslužnosti plochy Z07 nebyl využitelný, v případě, že by vlastník pozemku bližšího ke stávající PK pozemky zcela zastavěl bez vyřešení přístupu a příjezdu na vzdálenější pozemek, a to i s ohledem na jeho budoucí parcelaci.

Nedostatek spodní vody pro zásobování nových RD v území obec řeší novým způsobem - napojení obce na vodovod pomocí přivaděče z Lhotka – Hostomice, kterým zároveň bude vyřešena i problematika chybějícího veřejného vodovodu pro celou obec. Tato vodohospodářská stavba je již ve fázi vydání stavebního povolení.

Obec Neumětely je téměř zcela obklopena kvalitní zemědělskou půdou v třídě ochrany I. a II.ř Rozvoj obce není možné povětšinou situovat na méně kvalitní půdy, neb se v okolí obce vyskytují vzácně. Orgán ochrany ZPF se zábořem půdy pro plochu Z07 i Z05 souhlasil.

Plocha Z05 bude zredukována na základě námítky vlastníků některých pozemků v ploše Z05 a tím bude částečně vyhověno i předmětné námitce.

**i) Namítající: Lukáš Moravec ze dne 21.9.2020 č.j.: 19447/20****Námítka:**

Nesouhlas s nedostatečnou ochranou ZPF vymezením ploch BV 4 a BV 101 na ZPF s třídou ochrany I. a nedostatečnou vzdáleností od provozovny živočišné výroby.

**Území vymezené námitkou:**

Zastavitelná plocha Z05 – dle nového ÚP – podle současně platného ÚP – plocha BV 4.

**Odůvodnění námítky:**

Podle názoru namítajícího by plocha Z05 byla ohrožena zápachem ze živočišné výroby v nedalekém areálu namítajícího, kde je chov skotu. Dále zvýšeným výskytem hmyzu, hlukem, např. od krmení v ranních hodinách.

Namítající a jeho rodina nemají zájem na vymezení svých pozemků jako plochy pro bydlení.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítce bude vyhověno částečně, plocha Z05 bude zmenšena, zůstane zde pouze pozemek p.č. 197 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Plocha Z05 se skládá z několika pozemků rozdílných vlastníků, kdy většinu vlastní rodina namítajícího, ale pozemek nejbližší k zastavěnému území obce, p.č. 197 v k.ú. Neumětely, je ve vlastnictví jiné osoby. Členové rodiny namítajícího souhlasí se zrušením zařazení svých pozemků do plochy pro výstavbu Z05. Z tohoto důvodu bylo namítajícímu

vyhověno částečně, a to tak, že budou z plochy Z05 vyjmuty všechny pozemky členů rodiny namítajícího. Ponechán bude pouze pozemek ve vlastnictví jiné osoby, která tento požadavek při veřejném projednání nevznesla.

**j) Namítající: Obec Neumětely ze dne 18.9.2020:**

**Námítka č.1:**

Výmaz ochrany urbanistických, architektonických a kulturních hodnot z dotčených staveb

Území vymezené námitkou:

Území celé obce

Odůvodnění námítky:

Zařazení staveb uvedených v námitce jako architektonicky, urbanisticky či kulturně hodnotné stavby by znamenalo omezení v nakládání s nemovitostmi, např. případná předkupní práva, dále omezení v údržbě, opravách, modernizacích či rekonstrukcích, např. nutnost vyžádat si závazné stanovisko orgánu památkové péče. Z hlediska požadavků obce je dostačující ochrana návesního prostoru dle výroku 2/2 bod 5 písm. c).

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítce bude vyhověno zcela.

Ochrana hodnot uvedených v kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP bude upravena tak, že v této kapitole bude ponechán pouze výčet staveb chráněných zákonem o památkové péči a ty které jsou vyhodnoceny jako architektonicky hodnotné budou vypuštěny. Budou ponechány podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v okolí návsi tak, že se budou tyto podmínky týkat pouze staveb nebo jejich částí pohledově exponovaných z návsi, aby nebyl narušen architektonický a urbanistický ráz návsi a přitom nebylo bráněno využití staveb pro potřeby jejich vlastníků.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ve schváleném zadání ÚP obce Neumětely byl stanoven požadavek na ochranu architektonických hodnot. Tento úkol byl v návrhu ÚP zpracován, projektant vyhodnotil jako stavby architektonicky hodnotné pouze stavby chráněné zákonem o památkové péči a stavby v okolí návsi.

V kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP jsou uvedeny stavby chráněné zákonem o památkové péči na stejné úrovni jako stavby nechráněné zákonem o památkové péči. Je nutno tyto stavby rozlišit a upravit požadavky na jejich ochranu rozdílně.

Nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	čp.	Památka	Ulice, nám./umístění
18659/2-357		areál kostela sv. Petra a Pavla	stp. č. 83,84
36299/2-358	čp. 1	areál fary	stp. č. 74/1, parc. č. 56/2
21089/2-359		pomník Horymírova Šemíka	parc. č. 1609/8

Uvedené stavby chráněné zákonem o památkové péči podléhají posouzení orgánu ochrany památkové péče, ostatní stavby budou chráněny jiným způsobem, a to např. podle bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části.

Náves samotná je chráněna ustanovením bodu 2/2 odst.5 písm. c výrokové části ÚP, citace:

c chránit návesní prostor jako nejvýznamnější veřejný a komunitní prostor, zachovat venkovský charakter návsi včetně podílu zeleně, důsledně dbát na zachování charakteru zástavby orientované do návesního prostoru. *Konec citace.*

Podle ZÚRSK je úkolem územního plánování a tím i veřejným zájmem zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, nenarušení cenné urbanistické struktury sídla a architektonické hodnoty. S ohledem na tento veřejný zájem bylo rozhodnuto o námitce výše uvedeným způsobem.

**Námítka č.2:**

Zrušení ochranného pásma /OP/ kolem hřbitova.

Území vymezené námitkou:

OP kolem hřbitova

**Odůvodnění námítky:**

Na stavebním úřadě bylo ověřeno, že ochranné pásmo hřbitova, které se dle zákona č. 183/2006 Sb. stanovuje územním rozhodnutím, nebylo stanoveno. Z toho důvodu nebude zobrazeno v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP. Jedná se o informativně uvedený, aktuálně neplatný limit využití území, proto jeho vymezení je irelevantní.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce se vyhovuje zcela. OP kolem hřbitova bude smazáno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

OP bylo převzato z ÚAP. Vyhlášeno však nebylo.

**Námítka č.3:**

Zmenšení OP kolem TS u autoopravny VK

**Území vymezené námítkou:**

OP kolem TS u autoopravny.

**Odůvodnění námítky:**

Stávající transformátor je provedený jako zděná věžová distribuční trafostanice, jejíž ochranné pásmo dle zákona č. 458/2000 Sb. je 7 metrů po obvodu. Požaduje se tedy upřesnění ochranného pásma, které bylo v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP původně vymezeno dle zobecněných dat ÚAP.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno zcela. OP bude zmenšeno dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, neb se jedná o TS zděnou.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

OP TS bylo převzato z ÚAP, kde nebyl zohledněn typ TS, v ÚP v koordinačním výkrese byl zakreslen jako limit jen orientačně, bude upřesněn dle výše uvedeného zákona.

**Námítka č. 4:**

Zrušení etapizace Z10 a Z11 a zároveň zrušení zastavitelných ploch Z01 a Z02.

**Území vymezené námítkou:**

Plocha Z10 a Z11, plochy Z01 a Z02.

**Odůvodnění námítky:**

Využití plochy Z10 je podmíněno 100 % využitím plochy Z11 a zpracováním územní studie. Priorita plochy Z11 před plochou Z10 byla odůvodněna v ÚP tím, že plocha Z11 přiléhá k historickému jádru obce. Nicméně obě plochy Z10 i Z11 jsou ve vztahu k historickému jádru obce ve stejné blízkosti. Jedná se o nerovný přístup vůči dotčeným vlastníkům, vzhledem k tomu, že by využitelnost plochy Z10 byla znemožněna do doby 100 % naplnění plochy Z11.

Protože stanovení etapizace bylo požadavkem orgánu ochrany ZPF z důvodu zajištění ochrany nejvyšších tříd ZPF, je tento požadavek doprovázen dalším požadavkem na zrušení zastavitelných ploch Z01 a Z02 (VZ), čímž bude výrazně snížen předpokládaný zábor půdního fondu – obě plochy dohromady mají rozlohu přes 11 hektarů.

Obec nemá zájem na rozšiřování staveb zemědělské výroby v rozsahu, který umožňují zastavitelné plochy Z01 a Z02. Stávající plocha zemědělské výroby sousedící s těmito plochami zahrnuje velkokapacitní stavbu pro chov cca 15000 prasat, případný rozvoj této nebo jiné výroby by pro obec představoval zvýšení hygienické zátěže, vyšší míru ohrožení vodních zdrojů jižně od areálu v prostoru soutoku Chumavy a Novodvorského potoka a dále by vytvářel zvýšené dopravní zatížení zejména v Neumětelích i v sousední obci Lážovice, která s možným rozvojem zemědělské výroby rovněž nesouhlasí.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítkám se vyhovuje zcela. Bude zrušena etapizace u ploch Z11 a Z10. Bude zrušena zastavitelnost plocha Z01 a Z02.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.5:**

Redukce zastavitelné plochy Z05

Území vymezené námitkou:

Plocha Z05

Odůvodnění námitky:

Vlastníci pozemků požadují zrušení zastavitelné plochy v rozsahu pozemků rodiny Moravcových. Důvodem je potenciální riziko zvýšené hygienické zátěže ze stávajícího zemědělského areálu na východní okraj zastavitelné plochy Z05. Z toho důvodu je požadována redukce zastavitelné plochy Z05 a ponechání pouze jednoho pozemku v západní části plochy navazující na zastavěné území a stabilizovanou obytnou zástavbu. Rozvoj obytné zástavby tak bude ukončen po obou stranách silnice ve stejné úrovni a nebude docházet ke kolizi se stávajícím zemědělským areálem.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Viz odůvodnění námitky e).

**Námitka č. 6:**

Změna způsobu využití Z09 z veřejného prostranství na DS.

Území vymezené námitkou:

Z09

Odůvodnění námitky:

Důvodem změny ve využití plochy z PV na DS je požadavek na zajištění dopravní obsluhy, která je sice umožněna rovněž v plochách veřejných prostranství, ale pro dopravní obsluhu je v daném případě vhodnější vymezit plochu jako plochu dopravní infrastruktury – silniční (DS). Prakticky se nejedná o podstatnou změnu ÚP.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude částečně vyhověno. Plocha Z09 bude zařazena do plochy DS.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Viz odůvodnění námitky b).

**Námitka č. 7:**

U plochy Z07 bude doplněna podmínka na ÚS.

Území vymezené námitkou:

Z07

Odůvodnění námitky:

Obec požaduje zajistit podrobnější stanovení podmínek v ploše Z07 z toho důvodu, že plocha se nachází na okraji zástavby a její využití je nutné prověřit podrobněji. V ploše je dále nutné zajistit provedení chodníku v návaznosti na pokračující pěší cestu (která je vymezena v rámci zastavitelné plochy Z15 jako veřejné prostranství).

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním námitky namítajícím.

**Námitka č. 8:**

Zachování průchodu pro pěší podél kulturního domu v plochách SV.

Území vymezené námitkou:

Průchod pro pěší podél kulturního domu.



**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje ponechat pěší průchod vedle kulturního domu v plochách SV, ale zároveň je požadováno zachování pěší prostupnosti s výslovným uvedením, že motorová doprava je vyloučena. Řešením je zahrnutí průchodu do ploch SV – smíšené obytné – venkovské a vyjádření pěšího průchodu pouze schematickou šipkou zakreslenou v hlavním výkrese přesně v linii stávajícího průchodu, která bude v legendě označena jako „pěší cesta s vyloučením motorové dopravy“ – vyloučení motorové dopravy požadujeme výslovně uvést.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno částečně, pozemek bude zařazen do plochy SV, ale bude označen jako průchod pro pěší.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.9:**

Zrušení podmíněně přípustného využití ploch OS, uvedeného pod body g, h, i, j.

**Území vymezené námítkou:**

Všechny plochy OS

**Odůvodnění námítky:**

Podmínky využití ploch OS byly stanoveny širěji, obec však požaduje zachování čistě sportovní funkce, proto je požadováno vyloučení možností bydlení (bod g) a umístění jiných typů ploch občanského vybavení (h) a dalších staveb nespportovních charakteru. Obec požaduje ponechání ploch pouze pro hřiště a venkovní sportovní plochy lokálního významu.

**Rozhodnutí o námítce:**

Bude vyhověno zcela.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.10:**

Úprava podmínek prostorového uspořádání plochy BV, ohledně výšky zástavby, charakteru a struktury zástavby a podílu využití pozemku k výstavbě.

**Území vymezené námítkou:**

Všechny zastavitelné plochy BV

**Odůvodnění námítky:**

Důvodem je umístění zastavitelných ploch na okrajích sídla a požadavek na snížení výšky zástavby směrem do volné krajiny a vyšší koeficient zeleně pro dosažení lepšího zapojení sídla do krajinného rámce z důvodu ochrany krajinného rázu

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno, a to v souladu se současně platnou legislativou.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího. Podíl zastavění bude navržen v souladu s platnou legislativou, a to zejména s vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, část třetí.

**Námítka č. 11:**

Stanovení specifických podmínek prostorového uspořádání pro zastavitelnou plochu Z13.

**Území vymezené námítkou:**

Plocha Z13.

**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje zajistit podrobnější stanovení podmínek v ploše Z13 z toho důvodu, že plocha se nachází na okraji zástavby a smyslem jejího vymezení je doplnit zástavbu odpovídající charakterem, hustotou a objemovými parametry stávající zástavbě na opačné straně komunikace. Požadováno je doplnění minimální výměry stavebního pozemku pro umístění 1 RD 1300 m<sup>2</sup> pouze pro plochu Z13, a dále bude doplněn charakter a struktura zástavby – budou vyloučeny dvojdomy a řadové RD, resp. budou umožněny pouze individuální RD, čímž bude výše uvedený požadavek naplněn. Důvodem je požadavek na zachování stávajícího charakteru zástavby na protější straně ulice na okraji obce mimo jiné i s ohledem na citlivé zapojení okrajové zástavby Neumětely do krajiny a na ochranu krajinného rázu.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Návrh vyhodnocení připomínek:**

*Připomínající:*

**3) VAK Beroun ze dne 11.9.2020 č.j.18756/20.**

**Připomínka:**

- c) Připomínající jako provozovatel splaškové kanalizace v obci Neumětely upozornil na skutečnost, že kapacita zásobování pitnou vodou pomocí zařízení jejich společnosti nedovoluje další rozšiřování.
- d) Možnost napojení obce Neumětely na veřejný vodovod města Hostomice je možný až po realizaci vodojemu a přivaděče Lhotka – Hostomice zásobovaný ze skupinového přivaděče.

**Požizovatel vyhodnotil připomínky takto:**

- a) Veřejný vodovod obec Neumětely zatím nemá. Zásobování vodou je řešeno individuálním zásobováním každé nemovitosti domovní studnou.
- b) Návrh ÚP řeší možnost napojení obce na vodovod pomocí přivaděče z Lhotka – Hostomice. Obec Neumětely je si skutečností uvedených v připomínkách VAK Beroun vědoma. V současné době obec Neumětely už požádala o vydání povolení ke stavbě vodovodního přivaděče Lhotka – Neumětely. Vodojem se řeší v rámci této dokumentace.

**4) Obec Lážovice ze dne 17.9.2021**

**Připomínka:**

Navrhujeme zrušit plochy k zemědělské výrobě (VZ) Z01 a Z02 a obě plochy navrhujeme zařadit do plochy zemědělské NZ. Důvodem je obava z rozšiřování chovu vepřů a z toho plynoucí negativní vliv na životní prostředí, nedostatečná kapacita vodních zdrojů, nadměrná doprava, prach a zápach.

**Požizovatel vyhodnotil připomínky takto:**

Připomínce bude vyhověno a plochy Z01 a Z02 budou převedeny do plochy umožňující zemědělské obhospodařování s vyloučením výstavby zemědělských staveb, souvisejících se živočišnou výrobou.

Dne 19.9.2022 P vydal pokyn úpravě NÚP následujícího znění:

**POKYN**

**PRO ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMÍHO PLÁNU**

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") projednal v souladu s § 52 a § 53 stavebního zákona návrh Územního plánu Neumětely (dále jen ÚP).

Podle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel vydává tento pokyn pro úpravu návrhu ÚP:

**ÚP bude upravený podle níže uvedených instrukcí:**

**1) Podle stanovisek, které jsou přiloženy v příloze:**

- A) MPO ze dne 30.6.2020 č.j. MPO 373325/2020
- B) KÚSK ze dne 16.9.2020 č.j. 087992/2020/KUSK

**2) Podle rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek:**

**Návrh rozhodnutí o námitkách:**

**k) Namítající: Václav Ciprián ze dne 2.9.2020 č.j.: 18077/20:**

**Námítka:**

Namítající požaduje zachovat území dotčené námitkou v ploše „VZ – plocha výroby – zemědělská“.

**Vymezení území dotčeného námitkou:**

Pozemky p.č. 340/20,52,53,54 a 318/139 a 208/1,2 a 180/8 a stp.č.167/6 v k.ú. Neumětely.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítce je již vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požadavek na začlenění území dotčeného námitkou namítající uplatnil již v rámci připomínek ke společnému jednání, kdy mu bylo vyhověno. Návrh územního plánu představený v rámci veřejného projednání již území dotčené námitkou pojednává jako součást plochy „VZ – plocha výroby – zemědělská“.

**l) Namítající: Jaroslav Vištejn a Anna Vištejnová ze dne 21.9.2020:**

**Námítka:**

Namítající požadují zrušit ochranu níže uvedeného objektu v celém jeho rozsahu jako architektonickou, urbanistickou a kulturní hodnotu, neuvedenou v seznamu památkově chráněných objektů.

**Vymezení území dotčeného námitkou:**

Budovy čp. 31 na stp.č.24 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění námitky:**

Zařazení budovy čp. 31, včetně dalších budov na stp.č. 24 v k.ú. Neumětely jako architektonicky, urbanisticky či kulturně hodnotné stavby by znamenalo překážku, újmu a ztrátu v podnikatelské činnosti namítajícího, která probíhá v této budově. Jednalo by se zejména o omezení v nakládání s nemovitostí, např. případná předkupní práva, dále omezení v údržbě, opravách, modernizacích či rekonstrukcích vhodných pro živnostenské podnikání, např. nutnost vyžádat si závazné stanovisko orgánu památkové péče. Objekt byl již významně rekonstruován a již v současné době nespňuje, dle názoru namítajícího, kritéria pro architektonické hodnoty.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítce bude vyhověno zcela.

Ochrana hodnot uvedených v kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP bude upravena tak, že v této kapitole bude ponechán pouze výčet staveb chráněných zákonem o památkové péči a ty které jsou vyhodnoceny jako architektonicky hodnotné budou vypuštěny. Budou ponechány podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v okolí návsi tak, že se budou tyto podmínky týkat pouze staveb nebo jejich částí pohledově exponovaných z návsi, aby nebyl narušen architektonický a urbanistický ráz návsi a přitom nebylo bráněno využití staveb pro potřeby jejich vlastníků.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Ve schváleném zadání ÚP obce Neumětely byl stanoven požadavek na ochranu architektonických hodnot. Tento úkol byl v návrhu ÚP zpracován, projektant vyhodnotil jako stavby architektonicky hodnotné pouze stavby chráněné zákonem o památkové péči a stavby v okolí návsi.

V kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP jsou uvedeny stavby chráněné zákonem o památkové péči na stejné úrovni jako stavby nechráněné zákonem o památkové péči. Je nutno tyto stavby rozlišit a upravit požadavky na jejich ochranu rozdílně.

Nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	čp.	Památko	Ulice, nám./umístění
18659/2-357		areál kostela sv. Petra a Pavla	stp. č. 83,84
36299/2-358	čp. 1	areál fary	stp. č. 74/1, parc. č. 56/2
21089/2-359		pomník Horymírova Šemíka	parc. č. 1609/8

Uvedené stavby chráněné zákonem o památkové péči podléhají posouzení orgánu ochrany památkové péče, ostatní stavby budou chráněny jiným způsobem, a to např. podle bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části.

Náves samotná je chráněna ustanovením bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části ÚP, *citace:*

*c* chránit návesní prostor jako nejvýznamnější veřejný a komunitní prostor, zachovat venkovský charakter návsi včetně podílu zeleně, důsledně dbát na zachování charakteru zástavby orientované do návesního prostoru. *Konec citace.*

Podle ZÚRSK je úkolem územního plánování a tím i veřejným zájmem zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, nenarušení cenné urbanistické struktury sídla a architektonické hodnoty. S ohledem na tento veřejný zájem bylo rozhodnuto o námitce výše uvedeným způsobem.

**m) Namítající: Jaroslav Vištejn ze dne 21.9.2020:**

**Námítky:**

- 3) Nesouhlas se zařazením části dotčeného pozemku (viz níže) do plochy Z09 – veřejné prostranství.
- 4) Nesouhlas se zatížením části dotčeného pozemku (viz níže), který se nachází v ploše Z10 – bydlení – v rodinných domech – venkovské, zpracováním územní studie a etapizací.

**Vymezení území dotčeného námítkami:**

Dotčený pozemek p.č. 1381/24 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění námitek:**

Ad 1) Stávající pozemní komunikace na pozemku p.č. 1637/1 v k.ú. Neumětely je dle názoru namítajícího vyhovující zákonu č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Vymezení plochy Z09 považuje namítající za nekonceptní a cítí se tím poškozen, neb rozšíření komunikace mohlo být vyřešeno dohodou o odkoupení nebo o směně pozemků, která byla schválena zastupitelstvem obce 21.6.2016. Namítající se domnívá, že budoucí komunikace, označená v ÚP jako plocha Z09 by mohla být součástí Z10 bez přesného vymezení v m2.

Ad 2) Využití plochy Z10 je podmíněno 100% využitím plochy Z11 a zpracováním územní studie. Priorita plochy Z11 před plochou Z10 byla odůvodněna v ÚP tím, že plocha Z11 přiléhá k historickému jádru obce. Namítající je toho názoru, že obě plochy Z10 i Z11 jsou ve vztahu k historickému jádru obce ve stejné blízkosti. Namítající se cítí dotčen nerovností přístupu návrhu ÚP v tom, že musí čekat, až se ze 100 % uskuteční výstavba na ploše Z11, kterou sám nemůže ovlivnit a která se může protáhnout na několik let. Z tohoto důvodu požaduje zrušení etapizace ploch Z10 a Z11.

Většina plochy Z10 je ve vlastnictví namítajícího, na rozdíl od plochy Z11, kde je několik vlastníků, kteří mají přibližně stejný podíl plochy Z11 a kde bude složitější dohoda mezi vlastníky, než v případě plochy Z10, které je z drtivé většiny v majetku namítajícího. Z tohoto důvodu považuje za nadbytečné pořízení územní studie na ploše Z10.

**Rozhodnutí o námitce:**

Ad 1) Námitce bude vyhověno částečně. Plocha Z09 bude vyjmuta z plochy PV a bude zařazena do plochy dopravní DS.

Ad 2): Námitce bude vyhověno, bude změna etapizace u ploch Z10 a Z11 tak, že v první etapě bude plocha Z10 a Z11 bude v etapě druhé. Požadavek na zpracování územní studie ÚS01 bude na ploše Z10 zrušen, na Z11 zůstane zachován.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad 1): Tato úprava byla dohodnuta na veřejném zasedání zastupitelstva za účasti namítajícího, kdy došlo k této shodě. Cíl zůstane zachován – bude možné rozšířit pozemní komunikaci.

Ad 2): Námitka bylo vyhověno částečně.

Plocha Z10 je dopravně napojená. Totéž, co územní studie, může prověřit i územní řízení (myslí se tím dopravní napojení, napojení na inženýrské stavby, dělení pozemků, apod.), majoritní výměra plochy Z10 je v majetku jednoho majitele, takže požadavky ÚS, stanovené v ÚP, citace:

- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině
- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy
- prověřit dopravní napojení plochy ze silnice III/11550
- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou, *konec citace*,

lze prověřit i v jiných řízeních, např. v územním řízení. Požadavek ÚP na prověření plochy Z10 v rámci ÚS ohledně architektonického a urbanistického působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, je neopodstatněný, neb při zpracování ÚS ještě nejsou zřejmé záměry investorů v území, není přesně určeno, jaká stavba bude vznikat z možného výčtu staveb přípustných pro danou plochu BV. Z tohoto úhlu pohledu je nadbytečné zatěžovat vlastníky pozemků ÚS.

V daném případě plochy Z10 není nutná přeparcelace či dohoda mezi různými vlastníky pozemků. Plocha Z10 bude zmenšena o část z pozemku p.č. 1381/41 v k.ú. Neumětely, která je ve vlastnictví AGRONA RPETY s.r.o. a která jako samostatný pozemek pro výstavbu není využitelná. Čímž odpadá požadavek ÚP, a by ÚS prověřila přeparcelaci. Dělení pozemku pak může být prověřeno územním řízením.

Další požadavek ÚS na napojení plochy Z10 na silnici III. třídy lze řešit až při konkrétním umístění konkrétní stavby formou povolení sjezdu. ÚS nemůže předpokládat umístění staveb v budoucnosti a ani se neprojednává s vlastníky pozemků nebo komunikací ani s dotčenými orgány, proto by návrh dopravního napojení plochy Z10 na silnici III. třídy zakreslený v ÚS nebyl účelný.

Další požadavek ÚP, který by měla prověřit ÚS01 na ploše Z10, a to zohlednění odtokových poměrů v území a návržení optimálního řešení hospodaření s dešťovou vodou, je opět předčasně řešit v rámci ÚS, neb toto je součástí projektové dokumentace jakékoliv stavby, která by v území v budoucnu vznikla. V době zpracování ÚS není možné předjímat vznik nějaké konkrétní stavby. Řešení odtokových poměrů a hospodaření s dešťovou vodou je řešeno legislativou a každá stavba musí tyto požadavky zohlednit.

Z těchto důvodů bylo vyhověno námitce týkající se zrušení prověření vybraných problémů v území formou územní studie.

Etapizace plochy Z10 bude ponechána, ale bude dána do 1.etapy s tím, že do druhé etapy bude dána plocha Z11.

Plocha Z10 přiléhá k zastavěnému území obce, i když ne přímo k historickému jádru, ale k novodobější zástavbě probíhající zhruba od roku 2010. I kdyby k výstavbě na Z11 nedošlo, ani tak by nebyl narušen ráz obce, neb výstavba podél komunikací se na území obce vykytuje historicky (prakticky celá historická zástavba probíhala podél komunikací z náměstí) a i projektant takto (myšleno u stávajících komunikací) vymezil další plochy pro zástavbu, např. plocha Z13, Z05, Z07, apod.

Ponechání etapizace využití ploch Z10 a Z11 byl dohodnut s orgánem ochrany ZPF, i když v opačném pořadí. Rozhodnutí o námitkách bude tomuto orgánu zasláno a tím bude zjištěno, zda je tento návrh z pohledu ochrany ZPF akceptovatelný.

Obec Neumětely zaznamenala signály od občanů, z nichž je patrný zájem o výstavbu zejména na ploše Z10 a Z13, oproti všem ostatním novým vymezeným zastavitelným plochám, neb jsou v těsné návaznosti na stávající DTI a není potřeba investic do úpravy DTI.

***n) Namítající: Rudolf a Monika Ráczovi ze dne 21.9.2020 č.j.: 19321/2020:***

**Námitka:**

Jako vlastníci pozemků stp. 150 a 285 a p.č. 166/3 v k.ú. Neumětely, podávají námitku proti vytvoření zastavitelné plochy Z07 a Z05, požadují ji ponechat pro zemědělské využití.

Území vymezené námitkou:

Zastavitelná plocha Z07 a Z05.

Odůvodnění námitky:

Vymezení ploch pro výstavbu by vedlo k nárůstu již stávajících obtíží v těchto lokalitách.

- Chybějící chodník = zvýšené nebezpečí pro chodce z důvodu nárůstu dopravy – stávající velký pohyb nákladních vozidel do velkovýkrmny prasat na Housině
- Nárůst dopravy a parkovacích míst v souvislosti další výstavbou
- Nedostatek spodních vod v lokalitě
- Chybějící vodovod pro celou obec
- Kvalitní ZPF, kde nedochází ke splachu ornice
- U plochy Z05 je přístup pro chodce i příjezd pro automobily do obce zúžen na průjezd jednoho vozidla, kdy chodec při současném průjezdu vozidla je natlačen na zeď domu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka týkající se plochy Z07 bude zamítnuta.

Námitce týkající se plochy Z05 bude vyhověno částečně, a to částečným zrušením plochy Z05, zůstane zde pouze pozemek p.č. 197 v k.ú. Neumětely.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Problematika uvedená v odůvodnění námitky směřuje zejména k řešení již stávajících problémů v zastavěném území u plochy Z07. Územní studie prověří možnost vzniku obslužné komunikace, včetně chodníku a také parcelaci, neb zastavěním prvního pozemku, přilehlého ke komunikaci, by bylo zabráněno přístupu k pozemku druhému, nepřilehlému ke komunikaci. Tím by byla vyřešena otázka dopravní, včetně bezpečnosti.

Co se týká parkovacích míst: Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, včetně závazných ustanovení ČSN stanovují parkovací a odstavná stání v potřebném počtu pro každý dopravní cíl, včetně výstavby rodinného domu. Tato místa pak musí vzniknout na pozemku investora. Problematika může být řešena v rámci ÚP i jinak, např. právě výše uvedeným způsobem – ÚS, která prověří dopravní obslužnost na ploše Z07, dělení pozemků pro výstavbu v návaznosti na návrh dopravní obslužnosti a dohodou o parcelaci, která narovná podíly obou vlastníků na veřejnou infrastrukturu. Řešení bude ponecháno na odborném názoru projektanta. Pozemek vzdálenější od stávající pozemní komunikace /PK/ na Housinu by bez návrhu dopravní obslužnosti plochy Z07 nebyl využitelný, v případě, že by vlastník pozemku bližšího ke stávající PK pozemky zcela zastavěl bez vyřešení přístupu a příjezdu na vzdálenější pozemek, a to i s ohledem na jeho budoucí parcelaci.

Nedostatek spodní vody pro zásobování nových RD v území obec řeší novým způsobem - napojení obce na vodovod pomocí přivaděče z Lhotka – Hostomice, kterým zároveň bude vyřešena i problematika chybějícího veřejného vodovodu pro celou obec. Tato vodohospodářská stavba je již ve fázi vydání stavebního povolení.

Obec Neumětely je téměř zcela obklopena kvalitní zemědělskou půdou v třídě ochrany I. a II.ř Rozvoj obce není možné povětšinou situovat na méně kvalitní půdy, neb se v okolí obce vyskytují vzácně. Orgán ochrany ZPF se zábořem půdy pro plochu Z07 i Z05 souhlasil.

Plocha Z05 bude zredukována na základě námitky vlastníků některých pozemků v ploše Z05 a tím bude částečně vyhověno i předmětné námitce.

**o) Namítající: Lukáš Moravec ze dne 21.9.2020 č.j.: 19447/20****Námitka:**

Nesouhlas s nedostatečnou ochranou ZPF vymezením ploch BV 4 a BV 101 na ZPF s třídou ochrany I. a nedostatečnou vzdáleností od provozovny živočišné výroby.

Území vymezené námitkou:

Zastavitelná plocha Z05 – dle nového ÚP – podle současně platného ÚP – plocha BV 4.

Odůvodnění námitky:

Podle názoru namítajícího by plocha Z05 byla ohrožena zápachem ze živočišné výroby v nedalekém areálu namítajícího, kde je chov skotu. Dále zvýšeným výskytem hmyzu, hlukem, např. od krmení v ranních hodinách.

Namítající a jeho rodina nemají zájem na vymezení svých pozemků jako plochy pro bydlení.



**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno částečně, plocha Z05 bude zmenšena, zůstane zde pouze pozemek p.č. 197 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Plocha Z05 se skládá z několika pozemků rozdílných vlastníků, kdy většinu vlastní rodina namítajícího, ale pozemek nejlíže k zastavěnému území obce, p.č. 197 v k.ú. Neumětely, je ve vlastnictví jiné osoby. Členové rodiny namítajícího souhlasí se zrušením zařazení svých pozemků do plochy pro výstavbu Z05. Z tohoto důvodu bylo namítajícímu vyhověno částečně, a to tak, že budou z plochy Z05 vyjmuty všechny pozemky členů rodiny namítajícího. Ponechán bude pouze pozemek ve vlastnictví jiné osoby, která tento požadavek při veřejném projednání nevznesla.

**p) Namítající: Obec Neumětely ze dne 18.9.2020:****Námitka č.1:**

Výmaz ochrany urbanistických, architektonických a kulturních hodnot z dotčených staveb

**Území vymezené námitkou:**

Území celé obce

**Odůvodnění námitky:**

Zařazení staveb uvedených v námitce jako architektonicky, urbanisticky či kulturně hodnotné stavby by znamenalo omezení v nakládání s nemovitostmi, např. případná předkupní práva, dále omezení v údržbě, opravách, modernizacích či rekonstrukcích, např. nutnost vyžádat si závazné stanovisko orgánu památkové péče. Z hlediska požadavků obce je dostačující ochrana návesního prostoru dle výroku 2/2 bod 5 písm. c).

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno zcela.

Ochrana hodnot uvedených v kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP bude upravena tak, že v této kapitole bude ponechán pouze výčet staveb chráněných zákonem o památkové péči a ty které jsou vyhodnoceny jako architektonicky hodnotné budou vypuštěny. Budou ponechány podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v okolí návsi tak, že se budou tyto podmínky týkat pouze staveb nebo jejich částí pohledově exponovaných z návsi, aby nebyl narušen architektonický a urbanistický ráz návsi a přitom nebylo bráněno využití staveb pro potřeby jejich vlastníků.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Ve schváleném zadání ÚP obce Neumětely byl stanoven požadavek na ochranu architektonických hodnot. Tento úkol byl v návrhu ÚP zpracován, projektant vyhodnotil jako stavby architektonicky hodnotné pouze stavby chráněné zákonem o památkové péči a stavby v okolí návsi.

V kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP jsou uvedeny stavby chráněné zákonem o památkové péči na stejné úrovni jako stavby nechráněné zákonem o památkové péči. Je nutno tyto stavby rozlišit a upravit požadavky na jejich ochranu rozdílně.

**Nemovité kulturní památky:**

Číslo rejstříku	čp.	Památka	Ulice, nám./umístění
18659/2-357		areál kostela sv. Petra a Pavla	stp. č. 83,84
36299/2-358	čp. 1	areál fary	stp. č. 74/1, parc. č. 56/2
21089/2-359		pomník Horymírova Šemíka	parc. č. 1609/8

Uvedené stavby chráněné zákonem o památkové péči podléhají posouzení orgánu ochrany památkové péče, ostatní stavby budou chráněny jiným způsobem, a to např. podle bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části.

Náves samotná je chráněna ustanovením bodu 2/2 odst.5 písm. c výrokové části ÚP, citace:

c chránit návesní prostor jako nejvýznamnější veřejný a komunitní prostor, zachovat venkovský charakter návsi včetně podílu zeleně, důsledně dbát na zachování charakteru zástavby orientované do návesního prostoru. *Konec citace.*

Podle ZÚRSK je úkolem územního plánování a tím i veřejným zájmem zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, nenarušení cenné urbanistické struktury sídla a architektonické hodnoty. S ohledem na tento veřejný zájem bylo rozhodnuto o námitce výše uvedeným způsobem.

**Námitka č.2:**

Zrušení ochranného pásma /OP/ kolem hřbitova.

**Území vymezené námitkou:**

OP kolem hřbitova

**Odůvodnění námitky:**

Na stavebním úřadě bylo ověřeno, že ochranné pásmo hřbitova, které se dle zákona č. 183/2006 Sb. stanovuje územním rozhodnutím, nebylo stanoveno. Z toho důvodu nebude zobrazeno v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP. Jedná se o informativně uvedený, aktuálně neplatný limit využití území, proto jeho vymezení je irelevantní.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce se vyhovuje zcela. OP kolem hřbitova bude smazáno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

OP bylo převzato z ÚAP. Vyhlášeno však nebylo.

**Námitka č.3:**

Zmenšení OP kolem TS u autoopravny VK

**Území vymezené námitkou:**

OP kolem TS u autoopravny.

**Odůvodnění námitky:**

Stávající transformátor je provedený jako zděná věžová distribuční trafostanice, jejíž ochranné pásmo dle zákona č. 458/2000 Sb. je 7 metrů po obvodu. Požaduje se tedy upřesnění ochranného pásma, které bylo v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP původně vymezeno dle zobecněných dat ÚAP.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno zcela. OP bude zmenšeno dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, neb se jedná o TS zděnou.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

OP TS bylo převzato z ÚAP, kde nebyl zohledněn typ TS, v ÚP v koordinačním výkrese byl zakreslen jako limit jen orientačně, bude upřesněn dle výše uvedeného zákona.

**Námitka č. 4:**

Zrušení etapizace Z10 a Z11 a zároveň zrušení zastavitelných ploch Z01 a Z02.

**Území vymezené námitkou:**

Plocha Z10 a Z11, plochy Z01 a Z02.

**Odůvodnění námitky:**

Využití plochy Z10 je podmíněno 100 % využitím plochy Z11 a zpracováním územní studie. Priorita plochy Z11 před plochou Z10 byla odůvodněna v ÚP tím, že plocha Z11 přiléhá k historickému jádru obce. Nicméně obě plochy Z10 i Z11 jsou ve vztahu k historickému jádru obce ve stejné blízkosti. Jedná se o nerovný přístup vůči dotčeným vlastníkům, vzhledem k tomu, že by využitelnost plochy Z10 byla znemožněna do doby 100 % naplnění plochy Z11.

Protože stanovení etapizace bylo požadavkem orgánu ochrany ZPF z důvodu zajištění ochrany nejvyšších tříd ZPF, je tento požadavek doprovázen dalším požadavkem na zrušení zastavitelných ploch Z01 a Z02 (VZ), čímž bude výrazně snížen předpokládaný zábor půdního fondu – obě plochy dohromady mají rozlohu přes 11 hektarů.

Obec nemá zájem na rozšiřování staveb zemědělské výroby v rozsahu, který umožňují zastavitelné plochy Z01 a Z02. Stávající plocha zemědělské výroby sousedící s těmito plochami zahrnuje velkokapacitní stavbu pro chov cca 15000 prasat, případný rozvoj této nebo jiné výroby by pro obec představoval zvýšení hygienické zátěže, vyšší míru ohrožení vodních zdrojů jižně od areálu v prostoru soutoku Chumavy a Novodvorského potoka a dále by vytvářel zvýšené dopravní zatížení zejména v Neumětelích i v sousední obci Lážovice, která s možným rozvojem zemědělské výroby rovněž nesouhlasí.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitkám se vyhovuje zcela. Bude zrušena etapizace u ploch Z11 a Z10. Bude zrušena zastavitelnost plocha Z01 a Z02.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námitka č.5:**

Redukce zastavitelné plochy Z05

**Území vymezené námitkou:**

Plocha Z05

**Odůvodnění námitky:**

Vlastníci pozemků požadují zrušení zastavitelné plochy v rozsahu pozemků rodiny Moravcových. Důvodem je potenciální riziko zvýšené hygienické zátěže ze stávajícího zemědělského areálu na východní okraj zastavitelné plochy Z05. Z toho důvodu je požadována redukce zastavitelné plochy Z05 a ponechání pouze jednoho pozemku v západní části plochy navazující na zastavěné území a stabilizovanou obytnou zástavbu. Rozvoj obytné zástavby tak bude ukončen po obou stranách silnice ve stejné úrovni a nebude docházet ke kolizi se stávajícím zemědělským areálem.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Viz odůvodnění námitky e).

**Námitka č.6:**

Změna způsobu využití Z09 z veřejného prostranství na DS.

**Území vymezené námitkou:**

Z09

**Odůvodnění námitky:**

Důvodem změny ve využití plochy z PV na DS je požadavek na zajištění dopravní obsluhy, která je sice umožněna rovněž v plochách veřejných prostranství, ale pro dopravní obsluhu je v daném případě vhodnější vymezit plochu jako plochu dopravní infrastruktury – silniční (DS). Prakticky se nejedná o podstatnou změnu ÚP.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude částečně vyhověno. Plocha Z09 bude zařazena do plochy DS.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Viz odůvodnění námitky b).

**Námitka č. 7:**

U plochy Z07 bude doplněna podmínka na ÚS.

**Území vymezené námitkou:**

Z07

**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje zajistit podrobnější stanovení podmínek v ploše Z07 z toho důvodu, že plocha se nachází na okraji zástavby a její využití je nutné prověřit podrobněji. V ploše je dále nutné zajistit provedení chodníku v návaznosti na pokračující pěší cestu (která je vymezena v rámci zastavitelné plochy Z15 jako veřejné prostranství).

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním námítky namítajícím.

**Námítka č. 8:**

Zachování průchodu pro pěší podél kulturního domu v plochách SV.

**Území vymezené námítkou:**

Průchod pro pěší podél kulturního domu.

**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje ponechat pěší průchod vedle kulturního domu v plochách SV, ale zároveň je požadováno zachování pěší prostupnosti s výslovným uvedením, že motorová doprava je vyloučena. Řešením je zahrnutí průchodu do ploch SV – smíšené obytné – venkovské a vyjádření pěšího průchodu pouze schematickou šipkou zakreslenou v hlavním výkrese přesně v linii stávajícího průchodu, která bude v legendě označena jako „pěší cesta s vyloučením motorové dopravy“ – vyloučení motorové dopravy požadujeme výslovně uvést.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno částečně, pozemek bude zařazen do plochy SV, ale bude označen jako průchod pro pěší.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.9:**

Zrušení podmíněně přípustného využití ploch OS, uvedeného pod body g, h, i, j.

**Území vymezené námítkou:**

Všechny plochy OS

**Odůvodnění námítky:**

Podmínky využití ploch OS byly stanoveny širěji, obec však požaduje zachování čistě sportovní funkce, proto je požadováno vyloučení možností bydlení (bod g) a umístění jiných typů ploch občanského vybavení (h) a dalších staveb nespportovních charakteru. Obec požaduje ponechání ploch pouze pro hřiště a venkovní sportovní plochy lokálního významu.

**Rozhodnutí o námítce:**

Bude vyhověno zcela.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.10:**

Úprava podmínek prostorového uspořádání plochy BV, ohledně výšky zástavby, charakteru a struktury zástavby a podílu využití pozemku k výstavbě.

**Území vymezené námítkou:**

Všechny zastavitelné plochy BV

**Odůvodnění námítky:**

Důvodem je umístění zastavitelných ploch na okrajích sídla a požadavek na snížení výšky zástavby směrem do volné krajiny a vyšší koeficient zeleně pro dosažení lepšího zapojení sídla do krajinného rámce z důvodu ochrany krajinného rázu

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítce bude vyhověno, a to v souladu se současně platnou legislativou.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího. Podíl zastavění bude navržen v souladu s platnou legislativou, a to zejména s vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, část třetí.

**Námítka č. 11:**

Stanovení specifických podmínek prostorového uspořádání pro zastavitelnou plochu Z13.

**Území vymezené námitkou:**

Plocha Z13.

**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje zajistit podrobnější stanovení podmínek v ploše Z13 z toho důvodu, že plocha se nachází na okraji zástavby a smyslem jejího vymezení je doplnit zástavbu odpovídající charakterem, hustotou a objemovými parametry stávající zástavbě na opačné straně komunikace. Požadováno je doplnění minimální výměry stavebního pozemku pro umístění 1 RD 1300 m<sup>2</sup> pouze pro plochu Z13, a dále bude doplněn charakter a struktura zástavby – budou vyloučeny dvojdomy a řadové RD, resp. budou umožněny pouze individuální RD, čímž bude výše uvedený požadavek naplněn. Důvodem je požadavek na zachování stávajícího charakteru zástavby na protější straně ulice na okraji obce mimo jiné i s ohledem na citlivé zapojení okrajové zástavby Neumětely do krajiny a na ochranu krajinného rázu.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Návrh vyhodnocení připomínek:**

*Připomínající:*

**3) VAK Beroun ze dne 11.9.2020 č.j.18756/20.**

**Připomínka:**

- e) Připomínající jako provozovatel splaškové kanalizace v obci Neumětely upozornil na skutečnost, že kapacita zásobování pitnou vodou pomocí zařízení jejich společnosti nedovoluje další rozšiřování.
- f) Možnost napojení obce Neumětely na veřejný vodovod města Hostomice je možný až po realizaci vodojemu a přivaděče Lhotka – Hostomice zásobovaný ze skupinového přivaděče.

**Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:**

- c) Veřejný vodovod obec Neumětely zatím nemá. Zásobování vodou je řešeno individuálním zásobováním každé nemovitosti domovní studnou.
- d) Návrh ÚP řeší možnost napojení obce na vodovod pomocí přivaděče z Lhotka – Hostomice. Obec Neumětely je si skutečností uvedených v připomínkách VAK Beroun vědoma. V současné době obec Neumětely už požádala o vydání povolení ke stavbě vodovodního přivaděče Lhotka – Neumětely. Vodojem se řeší v rámci této dokumentace.

**4) Obec Lážovice ze dne 17.9.2021****Přípomínka:**

Navrhujeme zrušit plochy k zemědělské výrobě (VZ) Z01 a Z02 a obě plochy navrhujeme zařadit do plochy zemědělské NZ. Důvodem je obava z rozšiřování chovu vepřů a z toho plynoucí negativní vliv na životní prostředí, nedostatečná kapacita vodních zdrojů, nadměrná doprava, prach a zápach.

**Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:**

Přípomínce bude vyhověno a plochy Z01 a Z02 budou převedeny do plochy umožňující zemědělské obhospodařování s vyloučením výstavby zemědělských staveb, souvisejících se živočišnou výrobou.

**Příloha závazná stanoviska:**

- A) MPO ze dne 30.6.2020 č.j. MPO 373325/2020
- B) KÚSK ze dne 16.9.2020 č.j. 087992/2020/KUSK

**Obdrží:**

Obec Neumětely, IDDS: t3da7r8  
sídlo: Příbramská č.p. 43, Neumětely, 267 24 Hostomice pod Brdy  
Ing. arch. Alena Švandeliková, Nad Zámečkem č.p. 385/39, 150 00 Praha 5  
sídlo: Osov č.p. 11, 267 25 Osov (vše emailem)

Dne 4.11.2022 bylo P doručeno usnesení ZO, v němž inseruje změnu určeného zastupitele.

Dne 15.3.2023 byl P doručen upravený NÚP.

Žadostí ze dne 27.3.2023 si P vyžádal stanoviska podle § 53 odst.2 SZ u KÚSK – OŽP. Zároveň KÚSK upozornil, že opakované veřejné projednání se bude konat dne 12.6.2023.

VV ze dne 27.3.2023 P oznámil konání opakovaného veřejného projednání následujícího znění:

## **VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA**

### **OZNÁMENÍ**

#### **VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - OPAKOVANÉ**

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě zadání územního plánu zajistil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování **návrhu Územního plánu Neumětely** a projednal ho s dotčenými orgány, krajským úřadem a příslušnými obcemi. Po veřejném projednání, které se konalo v 09/2020, byl na základě projednání návrh Územního plánu Neumětely podstatně upraven. Z tohoto důvodu se koná opakované veřejné projednání.

Pořizovatel v souladu s § 52 odst. 1 a s § 53 odst. 2 stavebního zákona doručuje (2) upravený a posouzený návrh územního plánu Neumětely a oznámení (1) o konání opakovaného veřejného projednání o návrhu územního plánu Neumětely touto veřejnou vyhláškou.

1)

Pořizovatel oznamuje, že opakované veřejné projednání **návrhu Územního plánu Neumětely** se koná:

**V pondělí dne 12.6.2023 od 17:00 hodin**

se schůzkou pozvaných v zasedací síni Obecního úřadu Neumětely, Náměstí čp. 28.

Program jednání:



- 6) Úvodní slovo o významu územního plánování – pořizovatel
- 7) Informace o dosavadním průběhu pořizování – pořizovatel
- 8) Slovo starosty obce a určeného zastupitele na dané téma
- 9) Odborný výklad územního plánu projektantem
- 10) Diskuse (stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně)
- 11) Závěr - pořizovatel

2)

Do návrhu územního plánu je možné nahlédnout:

- c) Do tištěné podoby:
  - U pořizovatele (MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, Palackého nám., budova čp. 640, 1. patro ) v úřední dny, tj. v PO a ST od 8 do 17 hodin, v jiný den dle předchozí dohody
  - Na OÚ Neumětely (Náměstí čp.28) v úřední dny, tj. v PO a ST od 8 do 17 hodin
- d) Dálkovým způsobem:
  - Na webové adrese: <https://www.mesto-horovice.eu/mesto/uzemni-planovani/obce-orp-horovice-s-up-v-digitalni-podobe-2/?kateg=257>, kde je vystaven pod názvem: Návrh Územního plánu Neumětely pro opakované veřejné projednání (verze listopad 2022).

**Poučení:**

**Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání** je možné k návrhu územního plánu Neumětely uplatnit:

#### **4) Námítky:**

Námítky mohou uplatnit pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Námítky musí mít formu podání dle § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád:

Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje.

Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování.

V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo osob a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno a podpis osoby, která je činí.

Námítky musí dále obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou (např. zákresem do snímku z katastrální mapy, apod.).

Vzor znění námitek lze najít na:

<https://www.rokycany.cz/formulare-k-podani-pripominek-a-namitek-k-uzemnimu-planu/ds-50700/archiv=0&p1=33680>

#### **5) Stanoviska:**

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změněny.

#### **6) Připomínky:**

Každý může uplatnit své připomínky. Vzor pro připomínky je možné nalézt taktéž na výše uvedené webové adrese MěÚ Rokycany.

**Upozornění:**

K později uplatněným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. K námitkám, stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Dagmar Svobodová  
Samostatný odborný referent

**Kontroloval:**

Ing. David Grunt

Vedoucí odboru

.....

**Tato veřejná vyhláška bude vyvěšena do 20.6.2023. Za den doručení se považuje 15-tý den po dni vyvěšení. Vyvěšena bude na úřední desce pořizovatele a OÚ Neumětely od 3.4.2023 v tištěné podobě i v podobě umožňující dálkový přístup.**

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

.....

**Obdrží:**

- **Veřejnou vyhláškou:**

Veřejnost

- **Jednotlivě:**

**Obec, pro kterou je územní plán pořizován:**

Obec Neumětely, IDDS: t3da7r8

sídlo: Příbramská č.p. 43, Neumětely, 267 24 Hostomice pod Brdy

**Sousední obce:**

Obec Libomyšl, IDDS: e79akhk

sídlo: Libomyšl č.p. 71, 267 23 Lochovice

Obec Lážovice, IDDS: juhb7nw

sídlo: Lážovice č.p. 50, 267 24 Hostomice pod Brdy

Obec Skřípel, IDDS: p2bat37

sídlo: Skřípel č.p. 55, 267 24 Hostomice pod Brdy

Město Hostomice, IDDS: i4xbd4w  
sídlo: Tyršovo náměstí č.p. 165, 267 24 Hostomice pod Brdy  
Obec Lochovice, IDDS: k7zbxn  
sídlo: Lochovice č.p. 77, 267 23 Lochovice

**Dotčené orgány:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyf  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Ministerstvo dopravy, IDDS: n75aau3  
sídlo: nábr. Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 15 Praha 1-Nové Město  
Ministerstvo kultury, IDDS: 8spaur  
sídlo: Maltézské náměstí 1, Malá Strana, 118 11 Praha 011  
Ministerstvo obrany, OdOÚZ Čechy, IDDS: hjyaavk  
sídlo: Hradební č.p. 772/12, 160 01 Praha 1-Staré město  
Ministerstvo zdravotnictví, IDDS: pv8aaxd  
sídlo: Palackého náměstí č.p. 375/4, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28  
Ministerstvo životního prostředí, územní odbor pro stč. oblast a hl. město Prahu, IDDS: 9gsaax4  
sídlo: Podskalská č.p. 1290/15, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28  
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Stč. kraj, IDDS: hq2aev4  
sídlo: Legerova č.p. 1825/49, 120 00 Praha 2-Nové Město  
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb  
sídlo: Senovážné náměstí č.p. 1585/9, 110 00 Praha 1-Nové Město  
Státní veterinární správa, IDDS: d2vairv  
sídlo: Černoleská č.p. 1929, 256 38 Benešov u Prahy  
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Beroun, IDDS: dz4aa73  
sídlo: Pod Studánkou č.p. 1258/24, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1  
Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Beroun, IDDS: hcai8e  
sídlo: Politických vězňů č.p. 455/15, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1  
Obvodní báňský úřad, pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf  
sídlo: Kozí č.p. 748/4, 110 00 Praha 1-Staré Město  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / speciální silniční stavební úřad, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / ochrana přírody a krajiny, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / ochrana ZPF, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / státní památková péče, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / státní správa lesů, zde  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / vodoprávní úřad, zde  
Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj, pracoviště Beroun, IDDS: z49per3  
sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov  
Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4  
sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město  
Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp  
sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, Holešovice, 170 00 Praha 7  
Ministerstvo zemědělství, IDDS: yphaax8  
sídlo: Těšnov č.p. 65/17, 117 05 Praha 1-Nové Město  
Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí / odpadové hospodářství, zde  
Úřad pro civilní letectví, odbor řízení letového provozu a letišť / odbor letišť a leteckých staveb, IDDS: v8gaaz5  
sídlo: letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6

**Krajský úřad:**

Středočeský kraj, Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: keebyf  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

**Oprávněný investitor:**

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy  
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx  
sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov  
ČEPS, a.s., IDDS: secddqd  
sídlo: Elektrárenská č.p. 774/2, Praha 10-Michle, 101 00 Praha 101  
NET4GAS, s.r.o., IDDS: 8ecyjt9  
sídlo: Na hřebenech II č.p. 1718/8, 140 00 Praha 4-Nusle  
Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IDDS: gg4t8hf  
sídlo: Denisovo nábřeží č.p. 2430/14, Plzeň 3-Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1  
T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i  
sídlo: Tomičkova č.p. 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 414  
Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IDDS: 7vjgxyf  
sídlo: Mostníkovská č.p. 255/3, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun 1

**Projektant:**

Ing. arch. Alena Švandlíková, Nad Zámečkem č.p. 385/39, 150 00 Praha 5  
sídlo: Osov č.p. 11, 267 25 Osov

**Ostatní:**

Město Hostomice, Městský úřad Hostomice, stavební úřad, IDDS: i4xbd4w  
sídlo: Tyršovo náměstí č.p. 165, 267 24 Hostomice pod Brdy  
Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov  
GridServices, s.r.o., IDDS: jnyjys6  
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Brno-střed, Zábřdovice, 657 02 Brno 2  
Správa železnic, státní organizace, IDDS: uccchjm  
sídlo: Dlážďená č.p. 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1

Námítky k opakovanému projednání podala SÚS dopisem ze dne 31.3.2023:

Věc: Stanovisko - Projednání návrhu ÚPNeimětely Krajská správa a údržba silnic Středočeského ki\*aje, jako správce a zároveň zástupce středočeského kraje jako vlastníka nemovitosti, tj. stavby silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje: • Návrh ÚP Neumětely bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje • v souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích. • řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území • rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací) • řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž.sítí) a uzemní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN • Doporučujeme: vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, vály), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů

P výzvou ze dne 28.6.2023 vyzval SÚS k doplnění námitek podle § 52 odst. 3 SZ, a to o jejich odůvodnění, vymezení území dotčeného námítku. K tomuto doplnění stanovil P lhůtu 5 dnů ode dne obdržení výzvy a upozornil SÚS, že bez požadovaného doplnění nebude k uplatněným námítkám přihlédnuto. Výzva byla odeslána 10.7.2023 datovou schránkou. Lhůta pro doplnění marně uplynula, do doby zpracování tohoto odůvodnění, tj. do 20.9.2023 nebyly námítky SÚS doplněny, ani SÚS nijak jinak nereagovala. Z tohoto důvodu nebylo k námítkám přihlédnuto.

NET4GAS dopisem ze dne 30.3.2023 uvedl, že nemá námitek.

OBÚ dopisem ze dne 30.3.2023 sdělil, že neuplatňuje žádné požadavky. Také MPO dne 3.4.2023 sdělilo, že souhlasí bez připomínek. GASNET sdělil, že v zájmovém území se nenachází žádné jejich zařízení (dopisem ze dne 13.4.2023). KHS přípisem ze dne 2.5.2023 uvedla, že souhlasí.

Stanovisko KÚSK – OŽP z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, P obdržel dne 22.5.2023 následujícího znění:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 53 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tato S T A N O V I S K A k podstatné úpravě návrhu územního plánu Neumětely Krajský úřad, Odbor životního prostředí a zemědělství obdržel žádost o stanoviska podle § 53 odst. 2 stavebního zákona k podstatné úpravě návrhu územního plánu Neumětely. Podstatná úprava územního plánu spočívá především ve vypuštění ploch Z01 a Z02 a Z05. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující: Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. A. Štásta, I. 910) Orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i zákona již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 070345/2018/KUSK ze dne 12. 6. 2018 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. Odůvodnění stanoviska: Zvláště chráněná území v gesci Krajského úřadu se v řešeném území nenachází. Prvky ÚSES v gesci Krajského úřadu jsou koncepcí vymezeny. Ohledně zvláště chráněných druhů Krajský úřad požaduje vymezení a respektování migračního koridoru biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců – který je v území vymezen v rámci jevu ÚAP 36b, v souladu s metodikou Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů v územním plánování (AOPK ČR, Praha, 2021). Tento jev je od předchozího posouzení koncepce nově vymezován Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR. Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Krajský úřad nemá informace o potenciálním konfliktu koncepce se zákonem stanovenými podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů. Změny koncepce oproti předchozí fázi projednávání nejsou, vzhledem k jejich umístění, charakteru a rozsahu, významné z hlediska vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. J. Šefl, I. 859) Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého upraveného návrhu nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Neumětely na životní prostředí (tzv. SEA). Odůvodnění: Úpravou návrhu územního plánu se významně nezmění základní koncepce rozvoje obce. Jedná se především o redukci zastavitelných ploch. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území Natura 2000 (viz výše). Návrh změny územního plánu je řešen invariantně. Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů úpravy koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. Přeshraniční povahu vlivů provedení úpravy koncepce lze vyloučit. V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že úpravu koncepce není nutné posuzovat podle zákona.

MO stanoviskem ze dne 22.5.2023 sdělilo P svůj souhlas a upozornilo na ustanovení § 175 SZ.

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, vydal dne 17.5.2023 koordinované stanovisko – bez požadavků.

Dne 12.6.2023 se v síni Obecního úřadu Neumětely konalo opakované veřejné projednání od 17 hodin. Jednání probíhalo podle programu za účasti pořizovatele, určeného zastupitele, projektanta a veřejnosti. O průběhu byl vyhotoven záznam.

Dopisem ze dne 14.6.2023 SPÚ (Státní pozemkový úřad) uplatnil stanovisko následujícího znění:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Beroun, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění

pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil zpracování návrhu územního plánu Neumětely, č.j. S-MUHO/4844/2022/Svo, obdrženy dne 29.3.2023.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

#### Státní pozemkový úřad má k návrhu územního plánu Neumětely níže uvedené požadavky.

V zájmovém území územního plánu dle zadání návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Neumětely (k.ú. Neumětely) se nachází stavby vodního díla - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v příložené situaci .

V příloze jsou situace dle k.ú. se zakreslenými HOZ (otevřené kanály=červené čáry, trubicí kanály=modré čáry).

Jedná se o tyto stavby HOZ:

Název	k.ú.	evidence HOZ	popis	pořízení
Neumětely, HOZ Neumětely A	<b>Neumětely (cca 600 m)</b> <b>Libomyšl (cca 843 m)</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000121- 11201000.	Otevřený kanál délky 1443 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely E	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000122- 11201000.	Otevřený kanál délky 613 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely F	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000123- 11201000.	Otevřený kanál délky 504 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely CH	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000124- 11201000.	Otevřený kanál délky 376 m	Pořízený v roce 1969.
Neumětely, HOZ Neumětely A	<b>Neumětely</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000128- 11201000.	Trubicí kanál v celkové délce 260 m.	Pořízený v roce 1984.
Osos I, HOZ Osos E	<b>Hramoce k.ú.</b> <b>Neumětely a k.ú.</b> <b>Skřípel</b>	Evidovaný pod č. ID 2020000138- 11201000.	Otevřený kanál délky 426 m	Pořízený v roce 1967.

Tyto stavby vodních děl HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Na uvedených vodních dílech je zajišťována běžná údržba (např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ). Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubicí úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadby okolo otevřené HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1m od vrchní hrany.

#### Z výše uvedených důvodů požadujeme zakreslení HOZ do koordinačního výkresu územního plánu samostatně jako technická infrastruktura.

Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území nachází také stavby vodního díla – **podrobné odvodňovací zařízení (POZ)** – drenážní síť, které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací



(odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace a také na Portálu farmáře <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

**Informace o POZ doporučujeme uvést v textové i grafické části Územního plánu jako plochy meliorací – odvodněné plochy.**

Dostupnost dat: Na veřejně přístupné adrese <https://geoportal.spucr.cz/> lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ - HOZ. Jde o zákresy průběhů linií staveb a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření. Jako další možnost, kterou tento portál umožňuje, je využití mapové služby (<https://geoportal.spucr.cz/web/cz/mapove-sluzby>), která slouží pro připojení zveřejněných mapových vrstev SPÚ přímo do CAD nebo GIS aplikací (webových i desktopových). Jejich nespornou výhodou je načítání nejaktuálnějších dat (aktualizace se provádí jednou za čtvrtletí).

Mapové služby jsou publikovány v otevřených standardech dle OGC . Prohlížeč WMS služby jsou publikovány dle standardu OGC WMS 1.3.0. A jako poslední je zde možnost stažení prostorových i tabulkových dat a jejich popis (<https://geoportal.spucr.cz/web/cz/otevrena-data-ke-stazeni>). Tato data jsou dostupná v sadách podle území, a to v rozsahu kraje, ORP či obce.

Tyto připomínky jsou uplatňovány za SPÚ, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím). Pro bližší informace o HOZ je možné kontaktovat zástupce SPÚ odbor vodohospodářských staveb Ing. Pavel Vilím, email [p.vilim@spucr.cz](mailto:p.vilim@spucr.cz)

Pro informaci uvádíme, že v katastrální území Neumětely v současné době neprobíhá pozemková úprava a ani není zahájena. Upozorňujeme na nutnost zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky.

Dále vám v příloze č. 2 zasíláme upozornění na možnost bezúplatných převodů pozemků do vlastnictví obcí, a to především na pozemky č. parc. **1289/2** a **60/7**, které funkčně souvisejí s bytovými domy (BH). Tyto pozemky by se mohli přearit z kategorie využití plochy BH (bydlení - v bytových domech) na kategorii ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň).

Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedejde-li ke změně územního plánu.

P ve spolupráci s projektantem prověřili NÚP a zjistili, že **zákres HOZ je již obsažen v koordinačním výkresu, podrobnější informace uvedené ve stanovisku SPÚ k existenci odvodňovacích zařízení budou projektantem doplněny do textové části odůvodnění N ÚP, před jeho předložením zastupitelstvu k vydání.**

Jako poslední stanovisko k NÚP v rámci jeho opakovaného projednání P obdržel koordinované stanovisko KÚSK ze dne 16.6.2023 níže uvedeného znění:

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 52 odst. 3, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

## **KOORDINOVANÉ STANOVISKO**

k opakovanému **veřejnému projednání návrhu** územního plánu **Neumětely**

Po prvním veřejném projednání došlo k vypuštění rozvojových ploch Z01 a Z02, dále byla redukována výměra plochy Z05.

### **1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

**Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)** (Ing. T. Macháček, I. 346)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle § 17a zákona posoudil návrh pro opakované veřejné projednání územního plánu Neumětely doručené dne 29. 3. 2023.

Orgán ochrany ZPF na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím ploch v návrhu projednání Územního plánu Neumětely pro Opakované veřejné projednání. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly vypuštěny plochy Z01 a Z02 pro výrobu a skladování. Dále byla podstatně zmenšena plocha Z05, v intencích stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje vydané pod č.j. 087063/2022/KUSK ze dne 12. 8. 2023.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu ÚP Neumětely pro opakované veřejné projednání **připomínky**. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.

## 2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá** k návrhu územního plánu Neumětely pro opakované veřejné projednání **připomínky**, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.

## 3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Neumětely.

### - Vydání územního plánu

P předloží ZO návrh na vydání NÚP s jeho odůvodněním, včetně tohoto odůvodnění zpracovaného pořizovatelem.

Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

## 2) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména

### - podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Projektant vyhodnotil soulad NÚP s těmito dokumenty v odůvodnění v kapitole 3. Pořizovatel přezkoumal soulad NÚP s těmito dokumenty, na základě přezkumu se P s vyhodnocením zpracovaným projektantem ztotožňuje.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Projektant vyhodnotil soulad NÚP a cíli a úkoly územního plánování v odůvodnění v kapitole 5. Pořizovatel nemá k tomuto vyhodnocení výhrady.

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Projektant vyhodnotil soulad NÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v odůvodnění v kapitole 6. Pořizovatel toto hodnocení přezkoumal a je bez připomínek.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Požadavky zvláštních právních předpisů byly respektovány. Závazná stanoviska uplatněná na základě zvláštních právních předpisů byla zohledněna či dohodnuta, viz text výše. K řešení rozporů nedošlo.

### - podle § 54 odst. 5 stavebního zákona

a) výsledek přezkoumání územního plánu podle § 54 [odstavce 4](#) stavebního zákona:

NÚP je zpracován v souladu s nadřazenými dokumenty územního plánování, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona i s požadavky zvláštních zákonů, včetně prováděcích vyhlášek. NÚP respektuje požadavky dotčených orgánů.

*b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí:*

Zpráva nebyla zpracována.

*c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5:*

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

*e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty:*

NÚP neměl variantní řešení. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant. Pořizovatel se s tímto zdůvodněním ztotožňuje.

*f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:*

I toto vyhodnocení zpracoval projektant v kapitole odůvodnění 10. Není nutno toto vyhodnocení, s nímž se pořizovatel ztotožňuje, duplicitně zde uvádět.

### **3) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)**

**q) Namítající: Václav Ciprián ze dne 2.9.2020 č.j.: 18077/20:**

#### **Námítka:**

Namítající požaduje zachovat území dotčené námitkou v ploše „VZ – plocha výroby – zemědělská“.

#### **Vymezení území dotčeného námitkou:**

Pozemky p.č. 340/20,52,53,54 a 318/139 a 208/1,2 a 180/8 a stp.č.167/6 v k.ú. Neumětely.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

Námitce je již vyhověno.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požadavek na začlenění území dotčeného námitkou namítající uplatnil již v rámci připomínek ke společnému jednání, kdy mu bylo vyhověno. Návrh územního plánu představený v rámci veřejného projednání již území dotčené námitkou pojednává jako součást plochy „VZ – plocha výroby – zemědělská“.

**r) Namítající: Jaroslav Vištein a Anna Višteinová ze dne 21.9.2020:**

#### **Námítka:**

Namítající požadují zrušit ochranu níže uvedeného objektu v celém jeho rozsahu jako architektonickou, urbanistickou a kulturní hodnotu, neuvedenou v seznamu památkově chráněných objektů.

#### **Vymezení území dotčeného námitkou:**

Budovy čp. 31 na stp.č.24 v k.ú. Neumětely.

#### **Odůvodnění námítky:**

Zařazení budovy čp. 31, včetně dalších budov na stp.č. 24 v k.ú. Neumětely jako architektonicky, urbanisticky či kulturně hodnotné stavby by znamenalo překážku, újmu a ztrátu v podnikatelské činnosti namítajícího, která probíhá v této budově. Jednalo by se zejména o omezení v nakládání s nemovitostí, např. případná předkupní práva, dále omezení v údržbě, opravách, modernizacích či rekonstrukcích vhodných pro živnostenské podnikání, např. nutnost vyžádat si závazné stanovisko orgánu památkové péče. Objekt byl již významně rekonstruován a již v současné době nespĺňuje, dle názoru namítajícího, kritéria pro architektonické hodnoty.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno zcela.

Ochrana hodnot uvedených v kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP bude upravena tak, že v této kapitole bude ponechán pouze výčet staveb chráněných zákonem o památkové péči a ty které jsou vyhodnoceny jako architektonicky hodnotné budou vypuštěny. Budou ponechány podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v okolí návsi tak, že se budou tyto podmínky týkat pouze staveb nebo jejich částí pohledově exponovaných z návsi, aby nebyl narušen architektonický a urbanistický ráz návsi a přitom nebylo bráněno využití staveb pro potřeby jejich vlastníků.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ve schváleném zadání ÚP obce Neumětely byl stanoven požadavek na ochranu architektonických hodnot. Tento úkol byl v návrhu ÚP zpracován, projektant vyhodnotil jako stavby architektonicky hodnotné pouze stavby chráněné zákonem o památkové péči a stavby v okolí návsi.

V kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP jsou uvedeny stavby chráněné zákonem o památkové péči na stejné úrovni jako stavby nechráněné zákonem o památkové péči. Je nutno tyto stavby rozlišit a upravit požadavky na jejich ochranu rozdílně.

#### Nemovitě kulturní památky:

Číslo rejstříku	čp.	Památk	Ulice, nám./umístění
18659/2-357		areál kostela sv. Petra a Pavla	stp. č. 83,84
36299/2-358	čp. 1	areál fary	stp. č. 74/1, parc. č. 56/2
21089/2-359		pomník Horymírova Šemíka	parc. č. 1609/8

Uvedené stavby chráněné zákonem o památkové péči podléhají posouzení orgánu ochrany památkové péče, ostatní stavby budou chráněny jiným způsobem, a to např. podle bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části.

Náves samotná je chráněna ustanovením bodu 2/2 odst.5 písm. c výrokové části ÚP, citace:

c chránit návsní prostor jako nejvýznamnější veřejný a komunitní prostor, zachovat venkovský charakter návsi včetně podílu zeleně, důsledně dbát na zachování charakteru zástavby orientované do návsního prostoru. *Konec citace.*

Podle ZÚRSK je úkolem územního plánování a tím i veřejným zájmem zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, nenarušení cenné urbanistické struktury sídla a architektonické hodnoty. S ohledem na tento veřejný zájem bylo rozhodnuto o námitce výše uvedeným způsobem.

#### **s) Namítající: Jaroslav Vištejn ze dne 21.9.2020:**

#### Námítky:

- 5) Nesouhlas se zařazením části dotčeného pozemku (viz níže) do plochy Z09 – veřejné prostranství.
- 6) Nesouhlas se zatížením části dotčeného pozemku (viz níže), který se nachází v ploše Z10 – bydlení – v rodinných domech – venkovské, zpracováním územní studie a etapizací.

#### Vymezení území dotčeného námitkami:

Dotčený pozemek p.č. 1381/24 v k.ú. Neumětely.

#### Odůvodnění námitek:

Ad 1) Stávající pozemní komunikace na pozemku p.č. 1637/1 v k.ú. Neumětely je dle názoru namítajícího vyhovující zákonu č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Vymezení plochy Z09 považuje namítající za nekoncepční a cítí se tím poškozen, neb rozšíření komunikace mohlo být vyřešeno dohodou o odkoupení nebo o směně pozemků, která byla schválena zastupitelstvem obce 21.6.2016. Namítající se domnívá, že budoucí komunikace, označená v ÚP jako plocha Z09 by mohla být součástí Z10 bez přesného vymezení v m2.

Ad 2) Využití plochy Z10 je podmíněno 100% využitím plochy Z11 a zpracováním územní studie. Priorita plochy Z11 před plochou Z10 byla odůvodněna v ÚP tím, že plocha Z11 přiléhá k historickému jádru obce. Namítající je toho názoru, že obě plochy Z10 i Z11 jsou ve vztahu k historickému jádru obce ve stejné blízkosti. Namítající se cítí dotčen nerovností přístupu návrhu ÚP v tom, že musí čekat, až se ze 100 % uskuteční výstavba na ploše Z11, kterou sám

nemůže ovlivnit a která se může protáhnout na několik let. Z tohoto důvodu požaduje zrušení etapizace ploch Z10 a Z11.

Většina plochy Z10 je ve vlastnictví namítajícího, na rozdíl od plochy Z11, kde je několik vlastníků, kteří mají přibližně stejný podíl plochy Z11 a kde bude složitější dohoda mezi vlastníky, než v případě plochy Z10, které je z drtivé většiny v majetku namítajícího. Z tohoto důvodu považuje za nadbytečné pořízení územní studie na ploše Z10.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

Ad 1) Námitce bude vyhověno částečně. Plocha Z09 bude vyjmuta z plochy PV a bude zařazena do plochy dopravní DS.

Ad2): Námitce bude vyhověno, bude změna etapizace u ploch Z10 a Z11 tak, že v první etapě bude plocha Z10 a Z11 bude v etapě druhé. Požadavek na zpracování územní studie ÚS01 bude na ploše Z10 zrušen, na Z11 zůstane zachován.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Ad 1): Tato úprava byla dohodnuta na veřejném zasedání zastupitelstva za účasti namítajícího, kdy došlo k této shodě. Cíl zůstane zachován – bude možné rozšířit pozemní komunikaci.

Ad 2): Námitce bylo vyhověno částečně.

Plocha Z10 je dopravně napojená. Totéž, co územní studie, může prověřit i územní řízení (myslí se tím dopravní napojení, napojení na inženýrské stavby, dělení pozemků, apod.), majoritní výměra plochy Z10 je v majetku jednoho majitele, takže požadavky ÚS, stanovené v ÚP, citace:

- prověřit architektonické a urbanistické působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině
- navrhnout rozmístění parcel a jejich dopravní obsluhu ve vztahu k efektivnímu využití celé plochy
- prověřit dopravní napojení plochy ze silnice III/11550
- zohlednit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou, *konec citace*,

lze prověřit i v jiných řízeních, např. v územním řízení. Požadavek ÚP na prověření plochy Z10 v rámci ÚS ohledně architektonického a urbanistického působení staveb ve vztahu k okolní zástavbě a ve vztahu k navazující volné krajině, je neopodstatněný, neb při zpracování ÚS ještě nejsou zřejmé záměry investorů v území, není přesně určeno, jaká stavba bude vznikat z možného výčtu staveb přípustných pro danou plochu BV. Z tohoto úhlu pohledu je nadbytečné zatěžovat vlastníky pozemků ÚS.

V daném případě plochy Z10 není nutná přeparcelace či dohoda mezi různými vlastníky pozemků. Plocha Z10 bude zmenšena o část z pozemku p.č. 1381/41 v k.ú. Neumětely, která je ve vlastnictví AGRONA RPETY s.r.o. a která jako samostatný pozemek pro výstavbu není využitelná. Čímž odpadá požadavek ÚP, a by ÚS prověřila přeparcelaci. Dělení pozemku pak může být prověřeno územním řízením.

Další požadavek ÚS na napojení plochy Z10 na silnici III. třídy lze řešit až při konkrétním umístění konkrétní stavby formou povolení sjezdu. ÚS nemůže předpokládat umístění staveb v budoucnosti a ani se neprojednává s vlastníky pozemků nebo komunikací ani s dotčenými orgány, proto by návrh dopravního napojení plochy Z10 na silnici III. třídy zakreslený v ÚS nebyl účelný.

Další požadavek ÚP, který by měla prověřit ÚS01 na ploše Z10, a to zohlednění odtokových poměrů v území a navržení optimálního řešení hospodaření s dešťovou vodou, je opět předčasně řešit v rámci ÚS, neb toto je součástí projektové dokumentace jakékoliv stavby, která by v území v budoucnu vznikla. V době zpracování ÚS není možné předjímat vznik nějaké konkrétní stavby. Řešení odtokových poměrů a hospodaření s dešťovou vodou je řešeno legislativou a každá stavba musí tyto požadavky zohlednit.

Z těchto důvodů bylo vyhověno námitce týkající se zrušení prověření vybraných problémů v území formou územní studie.

Etapizace plochy Z10 bude ponechána, ale bude dána do 1.etapy s tím, že do druhé etapy bude dána plocha Z11.

Plocha Z10 přiléhá k zastavěnému území obce, i když ne přímo k historickému jádru, ale k novodobější zástavbě probíhající zhruba od roku 2010. I kdyby k výstavbě na Z11 nedošlo, ani tak by nebyl narušen ráz obce, neb výstavba podél komunikací se na území obce vykytuje historicky (prakticky celá historická zástavba probíhala podél komunikací z náměstí) a i projektant takto (myšleno u stávajících komunikací) vymezil další plochy pro zástavbu, např. plocha Z13, Z05, Z07, apod.

Ponechání etapizace využití ploch Z10 a Z11 byl dohodnut s orgánem ochrany ZPF, i když v opačném pořadí. Rozhodnutí o námitkách bude tomuto orgánu zasláno a tím bude zjištěno, zda je tento návrh z pohledu ochrany ZPF akceptovatelný.

Obec Neumětely zaznamenala signály od občanů, z nichž je patrný zájem o výstavbu zejména na ploše Z10 a Z13, oproti všem ostatním novým vymezeným zastavitelným plochám, neb jsou v těsné návaznosti na stávající DTI a není potřeba investic do úpravy DTI.

**t) Namítající: Rudolf a Monika Ráczovi ze dne 21.9.2020 č.j.: 19321/2020:**

**Námítka:**

Jako vlastníci pozemků stp. 150 a 285 a p.č. 166/3 v k.ú. Neumětely, podávají námitku proti vytvoření zastavitelné plochy Z07 a Z05, požadují ji ponechat pro zemědělské využití.

**Území vymezené námitkou:**

Zastavitelná plocha Z07 a Z05.

**Odůvodnění námítky:**

Vymezení ploch pro výstavbu by vedlo k nárůstu již stávajících obtíží v těchto lokalitách.

- Chybějící chodník = zvýšené nebezpečí pro chodce z důvodu nárůstu dopravy – stávající velký pohyb nákladních vozidel do velkovýkrmny prasat na Housině
- Nárůst dopravy a parkovacích míst v souvislosti další výstavbou
- Nedostatek spodních vod v lokalitě
- Chybějící vodovod pro celou obec
- Kvalitní ZPF, kde nedochází ke splachu ornice
- U plochy Z05 je přístup pro chodce i příjezd pro automobily do obce zúžen na průjezd jednoho vozidla, kdy chodec při současném průjezdu vozidla je natlačen na zeď domu.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námítka týkající se plochy Z07 bude zamítnuta.

Námítce týkající se plochy Z05 bude vyhověno částečně, a to částečným zrušením plochy Z05, zůstane zde pouze pozemek p.č. 197 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Problematika uvedená v odůvodnění námítky směřuje zejména k řešení již stávajících problémů v zastavěném území u plochy Z07. Územní studie prověří možnost vzniku obslužné komunikace, včetně chodníku a také parcelaci, neb zastavěním prvního pozemku, přilehlého ke komunikaci, by bylo zabráněno přístupu k pozemku druhému, nepřilehlému ke komunikaci. Tím by byla vyřešena otázka dopravní, včetně bezpečnosti.

Co se týká parkovacích míst: Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, včetně závazných ustanovení ČSN stanovují parkovací a odstavná stání v potřebném počtu pro každý dopravní cíl, včetně výstavby rodinného domu. Tato místa pak musí vzniknout na pozemku investora. Problematika může být řešena v rámci ÚP i jinak, např. právě výše uvedeným způsobem – ÚS, která prověří dopravní obslužnost na ploše Z07, dělení pozemků pro výstavbu v návaznosti na návrh dopravní obslužnosti a dohodou o parcelaci, která narovná podíly obou vlastníků na veřejnou infrastrukturu. Řešení bude ponecháno na odborném názoru projektanta. Pozemek vzdálenější od stávající pozemní komunikace /PK/ na Housinu by bez návrhu dopravní obslužnosti plochy Z07 nebyl využitelný, v případě, že by vlastník pozemku bližšího ke stávající PK pozemky zcela zastavěl bez vyřešení přístupu a příjezdu na vzdálenější pozemek, a to i s ohledem na jeho budoucí parcelaci.

Nedostatek spodní vody pro zásobování nových RD v území obec řeší novým způsobem - napojení obce na vodovod pomocí přivaděče z Lhotka – Hostomice, kterým zároveň bude vyřešena i problematika chybějícího veřejného vodovodu pro celou obec. Tato vodohospodářská stavba je již ve fázi vydání stavebního povolení.

Obec Neumětely je téměř zcela obklopena kvalitní zemědělskou půdou v třídě ochrany I. a II.ř Rozvoj obce není možné povětšinou situovat na méně kvalitní půdy, neb se v okolí obce vyskytují vzácně. Orgán ochrany ZPF se zábořem půdy pro plochu Z07 i Z05 souhlasil.



Plocha Z05 bude zredukována na základě námítky vlastníků některých pozemků v ploše Z05 a tím bude částečně vyhověno i předmětné námítce.

**u) Namítající: Lukáš Moravec ze dne 21.9.2020 č.j.: 19447/20**

**Námítka:**

Nesouhlas s nedostatečnou ochranou ZPF vymezením ploch BV 4 a BV 101 na ZPF s třídou ochrany I. a nedostatečnou vzdáleností od provozovny živočišné výroby.

**Území vymezené námítkou:**

Zastavitelná plocha Z05 – dle nového ÚP – podle současně platného ÚP – plocha BV 4.

**Odůvodnění námítky:**

Podle názoru namítajícího by plocha Z05 byla ohrožena zápachem ze živočišné výroby v nedalekém areálu namítajícího, kde je chov skotu. Dále zvýšeným výskytem hmyzu, hlukem, např. od krmení v ranních hodinách.

Namítající a jeho rodina nemají zájem na vymezení svých pozemků jako plochy pro bydlení.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno částečně, plocha Z05 bude zmenšena, zůstane zde pouze pozemek p.č. 197 v k.ú. Neumětely.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Plocha Z05 se skládá z několika pozemků rozdílných vlastníků, kdy většinu vlastní rodina namítajícího, ale pozemek nejbližší k zastavěnému území obce, p.č. 197 v k.ú. Neumětely, je ve vlastnictví jiné osoby. Členové rodiny namítajícího souhlasí se zrušením zařazení svých pozemků do plochy pro výstavbu Z05. Z tohoto důvodu bylo namítajícímu vyhověno částečně, a to tak, že budou z plochy Z05 vyjmuty všechny pozemky členů rodiny namítajícího. Ponechán bude pouze pozemek ve vlastnictví jiné osoby, která tento požadavek při veřejném projednání nevznesla.

**v) Namítající: Obec Neumětely ze dne 18.9.2020:**

**Námítka č.1:**

Výmaz ochrany urbanistických, architektonických a kulturních hodnot z dotčených staveb

**Území vymezené námítkou:**

Území celé obce

**Odůvodnění námítky:**

Zařazení staveb uvedených v námítce jako architektonicky, urbanisticky či kulturně hodnotné stavby by znamenalo omezení v nakládání s nemovitostmi, např. případná předkupní práva, dále omezení v údržbě, opravách, modernizacích či rekonstrukcích, např. nutnost vyžádat si závazné stanovisko orgánu památkové péče. Z hlediska požadavků obce je dostačující ochrana návesního prostoru dle výroku 2/2 bod 5 písm. c).

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno zcela.

Ochrana hodnot uvedených v kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP bude upravena tak, že v této kapitole bude ponechán pouze výčet staveb chráněných zákonem o památkové péči a ty které jsou vyhodnoceny jako architektonicky hodnotné budou vypuštěny. Budou ponechány podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v okolí návsi tak, že se budou tyto podmínky týkat pouze staveb nebo jejich částí pohledově exponovaných z návsi, aby nebyl narušen architektonický a urbanistický ráz návsi a přitom nebylo bráněno využití staveb pro potřeby jejich vlastníků.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Ve schváleném zadání ÚP obce Neumětely byl stanoven požadavek na ochranu architektonických hodnot. Tento úkol byl v návrhu ÚP zpracován, projektant vyhodnotil jako stavby architektonicky hodnotné pouze stavby chráněné zákonem o památkové péči a stavby v okolí návsi.

V kapitole 2/2 bod (5) písm. b návrhu ÚP jsou uvedeny stavby chráněné zákonem o památkové péči na stejné úrovni jako stavby nechráněné zákonem o památkové péči. Je nutno tyto stavby rozlišit a upravit požadavky na jejich ochranu rozdílně.

Nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	čp.	Památka	Ulice, nám./umístění
18659/2-357		areál kostela sv. Petra a Pavla	stp. č. 83,84
36299/2-358	čp. 1	areál fary	stp. č. 74/1, parc. č. 56/2
21089/2-359		pomník Horymírova Šemíka	parc. č. 1609/8

Uvedené stavby chráněné zákonem o památkové péči podléhají posouzení orgánu ochrany památkové péče, ostatní stavby budou chráněny jiným způsobem, a to např. podle bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části.

Náves samotná je chráněna ustanovením bodu 2/2 odst. 5 písm. c) výrokové části ÚP, *citace:*

c chránit návesní prostor jako nejvýznamnější veřejný a komunitní prostor, zachovat venkovský charakter návsi včetně podílu zeleně, důsledně dbát na zachování charakteru zástavby orientované do návesního prostoru. *Konec citace.*

Podle ZÚRSK je úkolem územního plánování a tím i veřejným zájmem zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, nenarušení cenné urbanistické struktury sídla a architektonické hodnoty. S ohledem na tento veřejný zájem bylo rozhodnuto o námitce výše uvedeným způsobem.

**Námitka č.2:**

Zrušení ochranného pásma /OP/ kolem hřbitova.

Území vymezené námitkou:

OP kolem hřbitova

Odůvodnění námitky:

Na stavebním úřadě bylo ověřeno, že ochranné pásmo hřbitova, které se dle zákona č. 183/2006 Sb. stanovuje územním rozhodnutím, nebylo stanoveno. Z toho důvodu nebude zobrazeno v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP. Jedná se o informativně uvedený, aktuálně neplatný limit využití území, proto jeho vymezení je irelevantní.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce se vyhovuje zcela. OP kolem hřbitova bude smazáno.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

OP bylo převzato z ÚAP. Vyhlášeno však nebylo.

**Námitka č.3:**

Zmenšení OP kolem TS u autoopravny VK

Území vymezené námitkou:

OP kolem TS u autoopravny.

Odůvodnění námitky:

Stávající transformátor je provedený jako zděná věžová distribuční trafostanice, jejíž ochranné pásmo dle zákona č. 458/2000 Sb. je 7 metrů po obvodu. Požaduje se tedy upřesnění ochranného pásma, které bylo v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP původně vymezeno dle zobecněných dat ÚAP.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno zcela. OP bude zmenšeno dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, neb se jedná o TS zděnou.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

OP TS bylo převzato z ÚAP, kde nebyl zohledněn typ TS, v ÚP v koordinačním výkrese byl zakreslen jako limit jen orientačně, bude upřesněn dle výše uvedeného zákona.

**Námítka č. 4:**

Zrušení etapizace Z10 a Z11 a zároveň zrušení zastavitelných ploch Z01 a Z02.

**Území vymezené námitkou:**

Plocha Z10 a Z11, plochy Z01 a Z02.

**Odůvodnění námitky:**

Využití plochy Z10 je podmíněno 100 % využitím plochy Z11 a zpracováním územní studie. Priorita plochy Z11 před plochou Z10 byla odůvodněna v ÚP tím, že plocha Z11 přiléhá k historickému jádru obce. Nicméně obě plochy Z10 i Z11 jsou ve vztahu k historickému jádru obce ve stejné blízkosti. Jedná se o nerovný přístup vůči dotčeným vlastníkům, vzhledem k tomu, že by využitelnost plochy Z10 byla znemožněna do doby 100 % naplnění plochy Z11.

Protože stanovení etapizace bylo požadavkem orgánu ochrany ZPF z důvodu zajištění ochrany nejvyšších tříd ZPF, je tento požadavek doprovázen dalším požadavkem na zrušení zastavitelných ploch Z01 a Z02 (VZ), čímž bude výrazně snížen předpokládaný zábor půdního fondu – obě plochy dohromady mají rozlohu přes 11 hektarů.

Obec nemá zájem na rozšiřování staveb zemědělské výroby v rozsahu, který umožňují zastavitelné plochy Z01 a Z02. Stávající plocha zemědělské výroby sousedící s těmito plochami zahrnuje velkokapacitní stavbu pro chov cca 15000 prasat, případný rozvoj této nebo jiné výroby by pro obec představoval zvýšení hygienické zátěže, vyšší míru ohrožení vodních zdrojů jižně od areálu v prostoru soutoku Chumavy a Novodvorského potoka a dále by vytvářel zvýšené dopravní zatížení zejména v Neumětelích i v sousední obci Lážovice, která s možným rozvojem zemědělské výroby rovněž nesouhlasí.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitkám se vyhovuje zcela. Bude zrušena etapizace u ploch Z11 a Z10. Bude zrušena zastavitelnost plocha Z01 a Z02.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.5:**

Redukce zastavitelné plochy Z05

**Území vymezené námitkou:**

Plocha Z05

**Odůvodnění námitky:**

Vlastníci pozemků požadují zrušení zastavitelné plochy v rozsahu pozemků rodiny Moravcových. Důvodem je potenciální riziko zvýšené hygienické zátěže ze stávajícího zemědělského areálu na východní okraj zastavitelné plochy Z05. Z toho důvodu je požadována redukce zastavitelné plochy Z05 a ponechání pouze jednoho pozemku v západní části plochy navazující na zastavěné území a stabilizovanou obytnou zástavbu. Rozvoj obytné zástavby tak bude ukončen po obou stranách silnice ve stejné úrovni a nebude docházet ke kolizi se stávajícím zemědělským areálem.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Viz odůvodnění námitky e).

**Námítka č.6:**

Změna způsobu využití Z09 z veřejného prostranství na DS.

**Území vymezené námitkou:**

Z09

**Odůvodnění námítky:**

Důvodem změny ve využití plochy z PV na DS je požadavek na zajištění dopravní obsluhy, která je sice umožněna rovněž v plochách veřejných prostranství, ale pro dopravní obsluhu je v daném případě vhodnější vymezit plochu jako plochu dopravní infrastruktury – silniční (DS). Prakticky se nejedná o podstatnou změnu ÚP.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude částečně vyhověno. Plocha Z09 bude zařazena do plochy DS.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Viz odůvodnění námítky b).

**Námítka č. 7:**

U plochy Z07 bude doplněna podmínka na ÚS.

**Území vymezené námítkou:**

Z07

**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje zajistit podrobnější stanovení podmínek v ploše Z07 z toho důvodu, že plocha se nachází na okraji zástavby a její využití je nutné prověřit podrobněji. V ploše je dále nutné zajistit provedení chodníku v návaznosti na pokračující pěší cestu (která je vymezena v rámci zastavitelné plochy Z15 jako veřejné prostranství).

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním námítky namítajícím.

**Námítka č. 8:**

Zachování průchodu pro pěší podél kulturního domu v plochách SV.

**Území vymezené námítkou:**

Průchod pro pěší podél kulturního domu.

**Odůvodnění námítky:**

Obec požaduje ponechat pěší průchod vedle kulturního domu v plochách SV, ale zároveň je požadováno zachování pěší prostupnosti s výslovným uvedením, že motorová doprava je vyloučena. Řešením je zahrnutí průchodu do ploch SV – smíšené obytné – venkovské a vyjádření pěšího průchodu pouze schematickou šipkou zakreslenou v hlavním výkrese přesně v linii stávajícího průchodu, která bude v legendě označena jako „pěší cesta s vyloučením motorové dopravy“ – vyloučení motorové dopravy požadujeme výslovně uvést.

**Rozhodnutí o námítce:**

Námítce bude vyhověno částečně, pozemek bude zařazen do plochy SV, ale bude označen jako průchod pro pěší.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námítka č.9:**

Zrušení podmíněně přípustného využití ploch OS, uvedeného pod body g, h, i, j.

**Území vymezené námítkou:**

Všechny plochy OS

**Odůvodnění námitky:**

Podmínky využití ploch OS byly stanoveny širěji, obec však požaduje zachování čistě sportovní funkce, proto je požadováno vyloučení možností bydlení (bod g) a umístění jiných typů ploch občanského vybavení (h) a dalších staveb nespportovních charakteru. Obec požaduje ponechání ploch pouze pro hřiště a venkovní sportovní plochy lokálního významu.

**Rozhodnutí o námitce:**

Bude vyhověno zcela.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

**Námitka č.10:**

Úprava podmínek prostorového uspořádání plochy BV, ohledně výšky zástavby, charakteru a struktury zástavby a podílu využití pozemku k výstavbě.

**Území vymezené námitkou:**

Všechny zastavitelné plochy BV

**Odůvodnění námitky:**

Důvodem je umístění zastavitelných ploch na okrajích sídla a požadavek na snížení výšky zástavby směrem do volné krajiny a vyšší koeficient zeleně pro dosažení lepšího zapojení sídla do krajinného rámce z důvodu ochrany krajinného rázu

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno, a to v souladu se současně platnou legislativou.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího. Podíl zastavění bude navržen v souladu s platnou legislativou, a to zejména s vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, část třetí.

**Námitka č. 11:**

Stanovení specifických podmínek prostorového uspořádání pro zastavitelnou plochu Z13.

**Území vymezené námitkou:**

Plocha Z13.

**Odůvodnění námitky:**

Obec požaduje zajistit podrobnější stanovení podmínek v ploše Z13 z toho důvodu, že plocha se nachází na okraji zástavby a smyslem jejího vymezení je doplnit zástavbu odpovídající charakterem, hustotou a objemovými parametry stávající zástavbě na opačné straně komunikace. Požadováno je doplnění minimální výměry stavebního pozemku pro umístění 1 RD 1300 m<sup>2</sup> pouze pro plochu Z13, a dále bude doplněn charakter a struktura zástavby – budou vyloučeny dvojdomy a řadové RD, resp. budou umožněny pouze individuální RD, čímž bude výše uvedený požadavek naplněn. Důvodem je požadavek na zachování stávajícího charakteru zástavby na protější straně ulice na okraji obce mimo jiné i s ohledem na citlivé zapojení okrajové zástavby Neumětely do krajiny a na ochranu krajinného rázu.

**Rozhodnutí o námitce:**

Námitce bude vyhověno.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Požizovatel se ztotožňuje s odůvodněním namítajícího.

## **4) Vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)**

### **VAK Beroun ze dne 11.9.2020 č.j.18756/20.**

#### **Připomínka:**

- g) Připomínající jako provozovatel splaškové kanalizace v obci Neumětely upozornil na skutečnost, že kapacita zásobování pitnou vodou pomocí zařízení jejich společnosti nedovoluje další rozšiřování.
- h) Možnost napojení obce Neumětely na veřejný vodovod města Hostomice je možný až po realizaci vodojemu a přivaděče Lhotka – Hostomice zásobovaný ze skupinového přivaděče.

#### **Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:**

- e) Veřejný vodovod obec Neumětely zatím nemá. Zásobování vodou je řešeno individuálním zásobováním každé nemovitosti domovní studnou.
- f) Návrh ÚP řeší možnost napojení obce na vodovod pomocí přivaděče z Lhotka – Hostomice. Obec Neumětely je si skutečností uvedených v připomínkách VAK Beroun vědoma. V současné době obec Neumětely už požádala o vydání povolení ke stavbě vodovodního přivaděče Lhotka – Neumětely. Vodojem se řeší v rámci této dokumentace.

### **Obec Lážovice ze dne 17.9.2021**

#### **Připomínka:**

Navrhujeme zrušit plochy k zemědělské výrobě (VZ) Z01 a Z02 a obě plochy navrhujeme zařadit do plochy zemědělské NZ. Důvodem je obava z rozšiřování chovu vepřů a z toho plynoucí negativní vliv na životní prostředí, nedostatečná kapacita vodních zdrojů, nadměrná doprava, prach a zápach.

#### **Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:**

Připomínce bude vyhověno a plochy Z01 a Z02 budou převedeny do plochy umožňující zemědělské obhospodařování s vyloučením výstavby zemědělských staveb, souvisejících se živočišnou výrobou.