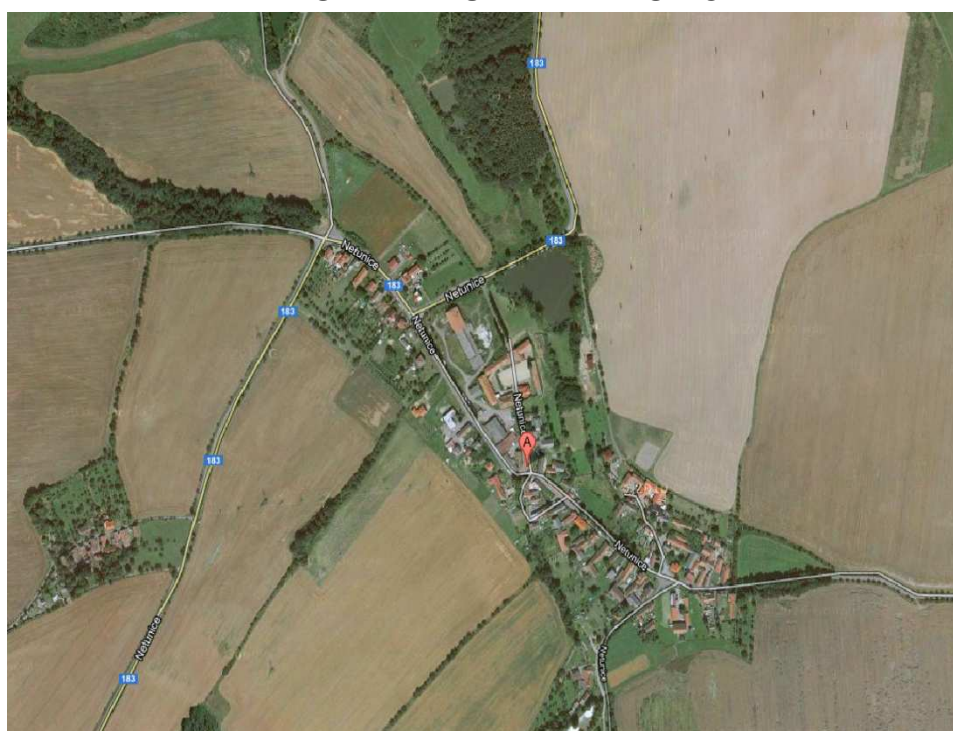


# ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

## KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: NETUNICE



## TEXTOVÁ ČÁST

Včetně odůvodnění

11/2016

**Nadřízený orgán územního plánování:**

**Krajský úřad Plzeňského kraje  
Odbor regionálního rozvoje  
Škroupova 18, 306 13 Plzeň**



**Zadavatel:**

**Obec Netunice**  
Netunice 69  
332 04 Netunice

**Pořizovatel:**

**Městský úřad Přeštice**  
**Odbor výstavby a územního plánování**  
Masarykovo náměstí 107  
33401 Přeštice

**Projektant:**

**MASTNÝ – ARCHITEKTONICKÁ PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ**  
Náměstí T.G. Masaryka 9  
301 38 Plzeň  
IČ: 11620595 DIČ: CZ 5901260849  
E-MAIL: projekce@mastny.cz      MOBIL: 739073638  
TELEFON: 377223719



**Autorský kolektiv:**

**Urbanismus a koordinace** Ing. arch. Václav Mastný

**ÚSES:**

Hájek M. et Bílek O. (2005):  
Generel regionálního ÚSES Plzeňského kraje. - MS,  
GeoVision, Plzeň.

Zastupitelstvo obce Netunice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a §§ následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

Vydává

# ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Podle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Název ÚPD	<b>Územní plán Netunice</b>
Správní orgán, který územní plán vydal	<b>Zastupitelstvo obce Netunice</b>
Datum nabytí účinnosti	.....
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Přeštice</b> <b>Odbor výstavby a územního plánování</b> Masarykovo náměstí 107 33401 Přeštice

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

.....  
Jméno a podpis

.....  
Otisk úředního razítka

**I.**

**ÚZEMNÍ PLÁN  
NETUNICE**

## OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- e) Koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona
- i) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- j) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst 6. Stavebního zákona
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

a) Č.V. 1	Základní členění území	1 : 5 000
b) Č.V. 2	Hlavní výkres	1 : 5 000
c) Č.V. 3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo v rámci zpracování řešení územního plánu upraveno ke dni 1.10.2015.

Do zastavěného území byla zahrnuta stávající hranice intravilánu, zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace a jejich část a ostatní veřejná prostranství

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES
- 4 KOORDINAČNÍ VÝKRES

Rozsah území řešeno územním plánem Netunice je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno pouze katastrálním územím obce Netunice.

### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

*Hlavní cíle rozvoje v území obce jsou:*

- Vytvoření komplexního názoru na urbanistické řešení obce
- Určení lokalit pro rozvoj trvalého bydlení v rámci sídla
- Stanovení regulativů pro stavební vývoj lokalit
- Definování podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu
- Stanovení podmínek pro znehodnocené plochy v zastavěném území obce
- Určení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- Určení směru vývoje správního území k dosažení vyšší ekologické stability
- Návrh kořenové čističky odpadních vod

Při dosahování těchto cílů v území je nutné respektovat stávající infrastrukturu v území, zachovat místní ráz vesnice, zeleně, vodních toků apod. za plného respektování zákonů, vyhlášek a správních rozhodnutí platných k datu vyhotovení územního plánu. Dále je nutné zajistit soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

#### Hlavní zásady územního plánu

*Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:*

- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí. Velká pozornost je v územním plánu věnovaná ochraně všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na dořešení plně funkčního ÚSES v celém řešeném území
- Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území
- Současný charakter obce je prolínání zástavby se vzrostlými stromy a dřevinami, tento charakter ÚP respektuje a zahrnuje do územního plánu.

#### Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot

- Územní plán Netunice respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na zástavbě podél komunikace II. a III. třídy vedoucí obcí. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná

## ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

osa sedlové střechy. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejlíže příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet.

- Územní plán vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného kvalitního venkovského prostředí
- Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území. Stávající kulturní památky nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány. Územní plán klade důraz na zachování a prohlubování typické urbanistické koncepce vesnického charakteru, který je kulturním znakem země. Jedná se jak o respektování architektonického výrazu zástavby, tak její propojení s charakteristickou zelení, což vychází s historicko-kulturního podhoubí.
- Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území
- Rozvoj bydlení je na úrovni územního plánu zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních pozemků určených pro bydlení

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY

NETUNICE		
Označení plochy	Název	Plocha celkem (ha)
Z1	Pod rozcestím	1,33 ha
Z2a	Za Hůrkou	1,49 ha
Z2b	Zahrádka	1,87 ha
Z3	U Remízu	1,68 ha
Z4	V Sadu	0,6 ha
Z6	ČOV	1,07 ha
	<b>Celkem</b>	<b>8,1 ha</b>

### PLOCHY PŘESTAVBY

NETUNICE		
Označení plochy	Název	Plocha celkem (ha)
P1	Pod Tvrzí	1,49 ha
P2	K nivkám	0,23 ha

**Celkem 9,83 ha**

### **c) Urbanistickou koncepcí, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Územní plán respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy.



Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu. Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě .

Samostatné plochy pro občanskou vybavenost v územním plánu navrhovány nejsou. Předpokládá se umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů.

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

#### **Z1 Pod rozcestím**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemků minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- V ploše maximálně 4 stavební parcely se 4 domy
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: cca 1,33 ha

Kapacita: cca 4 rodinné domy

Dopravní obsluha: Z přiléhající místní komunikace

Inženýrské sítě:

- *Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV*
- *Zásobování vodou: Individuální z domovních studní*
- *Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.*

#### **Z2a Za Hůrkou**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: cca 1,49 ha

Kapacita: cca 10 rodinných domů

Dopravní obsluha: Z nově navržené komunikace VPS WD1. Náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené WD1 a WD2 ponese výlučně investor výstavby.

Inženýrské sítě:

- *Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV*
- *Zásobování vodou: Individuální z domovních studní*
- *Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.*

### **Z2b Zahrádka**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: cca 1,87 ha

Kapacita: cca 14 rodinných domů

Dopravní obsluha: Z nově navržené komunikace VPS WD1. Náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené WD1 a WD2 ponese výlučně investor výstavby.

Inženýrské sítě:

- *Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV*
- *Zásobování vodou: Individuální z domovních studní*
- *Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.*

### **Z3 U Remízu**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.

- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: cca 1,68 ha

Kapacita: max. 12 rodinných domů

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace a z nově navržené komunikace VPS WD2

Inženýrské sítě:

- *Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV*
- *Zásobování vodou: Individuální z domovních studní*
- *Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.*

### **Z4 V Sadu**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Vybudování přístupové komunikace na náklady investora, tato komunikace nebude zařazena do veřejně prospěšných staveb, bude vyřešena samostatnou studií na náklady investora
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: cca 0,6 ha

Kapacita: cca 1-2 rodinných domů

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace

Inženýrské sítě:

- *Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV*
- *Zásobování vodou: Individuální z domovních studní*
- *Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.*

### **Z6 ČOV**

Druh plochy: Technická infrastruktura TI

## **VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**

### **P1 Pod Tvrzí**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 800 m<sup>2</sup>
- Individuální výstavba nebo řadové domky
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Odstranění chátrajících budov zemědělského areálu.

Výměra: cca 1,49 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace

Inženýrské sítě:

- *Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV*
- *Zásobování vodou: Individuální z domovních studní*
- *Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.*
- *Vydání stavebního povolení je podmíněno vybudováním a financováním výstavby inženýrských sítí na náklady investora*

### **P2 K nivkám**

Druh plochy: Veřejné prostranství – veřejná zeleň ZV

#### **System sídelní zeleně**

System sídelní zeleně je založen na využití přírodních hodnot území a na zachování nezastavitelnosti stávajících ploch sídelní zeleně v obci.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

#### **Dopravní infrastruktura**

V katastru obce je doprava realizována dopravou silniční a to převážně místními komunikacemi a silnicemi III. a II. třídy.

Dopravně je obec napojena na místní a okresní komunikace. Jediné spojení s obcí je zajištěno tedy silniční – automobilovou a autobusovou dopravou.

Obcí procházejí silnice II/183 a III/1774. Technický stav komunikací v části obce je celkem dobrý.

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, budou doplněny veřejné plochy a místní komunikace, které budou zajišťovat dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

#### **Územní plán navrhuje tyto dopravní stavby:**

- 1) WD 1 - komunikace jdoucí plochou Z2 a to na pozemcích p.č. 579/2, 580/2, 138, 136, 134, 51/2, 581, 52/10, 55/5, 52/9

2) WD 2 - komunikace ze silnice třídy č. II jdoucí k ploše č. Z3 p.č. 579/1

### **Železniční doprava**

Řešeným územím neprochází železniční trať.

### **Cyklistická doprava**

Územím prochází cyklistická trasa č.2125. Nové cyklistické cesty nejsou územním plánem navrhovány.

### **Pěší doprava**

Územím procházejí stávající turistické trasy. Nové ÚP nenavrhuje.

### **Doprava v klidu**

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně, při výstavbě nebo rekonstrukci objektů tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

### **Technická infrastruktura**

#### **Vodovod**

Zásobování vodou je ze soukromých studní. Předpokládá se individuální zásobování pitnou vodou i nadále. V budoucnu obec uvažuje o vybudování gravitačního vodovodu.

#### **Kanalizace**

Pro obec Netunice je navržena vlastní ČOV umístěná podél potoka na severu od zastavěného území obce, na pozemcích s p.č. 557/17, 557/31, 557/32.

#### **Zásobování el. energií**

Pro zajištění zásobování el.energií v uvedených lokalitách je nutné provést úpravy zařízení distribuční soustavy. Řešení a návrh umístění konkrétních trafostanic je předmětem následné dokumentace.

Na základě návrhu nových lokalit dojde k upřesnění počtu odběrných míst a s tím související specifikaci (specifikování jednotlivých spotřebičů a případné technologie včetně specifikování případných ekologických zdrojů). Tato skutečnost se promítne do stavu současných trafostanic, což bude nutné řešit v rámci dalších stupňů PD.

Předpokladem řešení – zásobování elektrickou energií jednotlivých lokalit je výměna blokových trafostanic z důvodu zajištění dostatečného příkonu pro jednotlivé lokality. V případě nutnosti bude muset dojít k propojení jednotlivých trafostanic mezi sebou z důvodu zajištění rovnoměrného odběru ze sítě.

Návrh kabelových rozvodů NN bude prováděn v následné dokumentaci dle probíhající výstavby v zájmovém území.

Dále ze ZÚR PK vychází záměr nemístního významu V432 Kočín – Přeštice – zdvojení vedení 400 kV. Tento požadavek je v ÚP zohledněn a odpovídající koridor vymezen.

Záměr představuje zdvojení stávajícího vedení 400 kV v délce 118 km spočívající v přestavbě jednoduchého vedení 400 kV na dvojité vedení v úseku mezi transformovnou (dále jen „TR“) Kočín a TR Přeštice.

Součástí záměru jsou i úpravy a přestavba vedení V431 od lomového bodu R50 po lomový bod R52 (o celkové délce cca 5 km) a přestavba vedení V473 od TR Kočín po lomový bod R12 (o celkové délce cca 16 km).

Záměr prakticky neovlivní, resp. nevýznamně ovlivní živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek, kulturní památky, akustickou situaci a úroveň nízkofrekvenčního elektrického a magnetického pole ve vztahu k obyvatelstvu, což se promítá i do nevýznamného ovlivnění veřejného zdraví. Při respektování navržených doporučení ve stanovisku lze vyslovit souhlas s realizací předloženého záměru. Vzhledem k charakteru záměru, jeho lokalizaci a údajům o vlivech záměru na životní prostředí a veřejné zdraví shromážděných v rámci posuzování podle zákona je zřejmé, že problematika přeshraničních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je v případě posuzovaného záměru bezpředmětná. Se záměrem nejsou spojeny vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví přesahující hranice České republiky.

Vedení V431 se v úseku od R50 – R52 odklání od stávajícího koridoru vedení a vede souběžně v nové trase se stávajícím koridorem vedení V432/431 až po lomový bod R52, kde se vrací do původní trasy. Zdvojené vedení V432 využívá stávající koridor vedení až po lomový bod R51 kde se odklání a pokračuje v nové trase až do rozvodny Přeštice.

### ***Veřejné osvětlení***

V obci je rozvod veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech. Veřejné osvětlení je vhodné rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

### ***Plynovod***

Obec nebyla dosud plynofikována. S plynofikací obce se nadále nepočítá.

### ***Nakládání s odpady***

V obci je organizovaný svoz odpadů, který provádí oprávněná osoba jedenkrát týdně a u velkoobjemových kontejnerů obec vlastními prostředky podle potřeby. Odpady se odváží na řízenou skládku mimo obec. Maloobjemové nádoby (popelnice) jsou umístěny u jednotlivých rodinných domů.

Vzhledem k velikosti obce nepředpokládáme v návrhovém období, změnu současného způsobu likvidace odpadů.

### ***Veřejná prostranství***

Veřejná prostranství nejsou územním plánem navržena.

### ***Občanská vybavenost***

Samostatné plochy občanské vybavenosti navrhovány nejsou, drobnou občanskou vybavenost je možno provozovat na pozemcích bydlení.

- e) **Koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**



### Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území
- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích

### Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ÚSES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu.

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z Generelu regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek et al. 2005) resp. z platných ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nadregionální hierarchie byla vymezena v detailu skladebných částí již v rámci revize a aktualizace Generelů ÚSES Přešticko V (Hájek et al. 2008) a v rámci zpracování nového ÚP obce Netunice byla optimalizována do detailu velkého měřítka a byly upřesněny prostorové parametry vzhledem k lokální hierarchii. Stejným způsobem byla detailně upřesněna také regionální úroveň.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Netunice je ve veřejném zájmu. Chybějící (nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Nebílovy jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů.

### **Nadregionální úroveň ÚSES**

Součástí této nejvyšší hierarchické úrovně je na území obce Netunice výrazný a částečně zalesněný, velmi starý proterozoický hřeben mezi Branžovským hvozdem a Radyní, který prochází souběžně s údolím řeky Úhlavy. Na řešeném území však lesní porosty zcela chybějí a celý biokoridor leží na plochách orné půdy.

Jedná se o biokoridor nadregionálního významu (NRBK) č. **K105 Běleč-K64** vymezený v území osou mezofilní hájovou (**MH**) s ochrannou zónou 2 km po obou stranách (ve vyšších polohách dosahuje NRBK i do stupně bučin, tj. do typu **MB**). Do zájmového území zasahuje úsek mezi vloženými biocentry regionálních parametrů (RBC) č. **890 Střížov** a **883 Prusiny**. Na řešené území však žádné z těchto RBC nezasahuje.

Na křížení mezofilního hájového až bučinného nadregionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie či se zamokřovanými stanovišti v uzávěrech terénních depresí byla upřesněna vložená lokální biocentra smíšeného typu, tj. biocentra obsahující mezofilní i hygrolfilní biotopy.

Na rozvodném hřbetu a svazích s ornou půdou jsou od Prusin až po lesní masív Hájsko skladebné části tohoto NRBK vesměs nefunkční (cílovým stavem jsou na těchto plochách přírodní dřevinné porosty založené v druhové skladbě výhradně podle

stanovištních podmínek). Pouze na ojedinělých sukcesních plochách jsou některé části tohoto NRBK částečně funkční.

### Regionální úroveň ÚSES

V této následující hierarchické úrovni byl na území obce Netunice vymezen biokoridor po rozvodném hřbetu mezi lesními masívy Hájsko a Černý les (podle Bínová et al. 1996 a Hájek, Bílek et al. 2005).

Podél jihozápadní hranice řešeného území probíhá mezofilní bučinný biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 249 K105-Černý les** (aktuální vegetační typy: A, L-BO; cílový typ MB). Na řešené území zasahují jen některé dílčí úseky tohoto RBK, ale nachází se zde převážná část biocentra regionálního významu (RBC) č. **882 Černý les** (aktuální vegetační typy: L-BO, SM; cílový typ MB).

Na křížení mezofilního hájového nadregionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie ve sníženích a střídavě zamokřovaných sedlech byla upřesněna vložena biocentra smíšeného typu (regionální i lokální), tj. biocentra obsahující mezofilní i hygrolilní biotopy resp. stanoviště.

Na rozvodném hřbetu mezi lesními masívy Hájsko a Černý les jsou skladebné části tohoto RBK vesměs nefunkční (cílovým stavem jsou na těchto plochách přírodní dřevinné porosty založené v druhové skladbě dřevin podle stanovištních podmínek). Pouze místy jsou drobné lesíky částečně funkční.

### Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ÚSES, a to jak hygrolilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou v přehledech vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území obce Netunice.

*Přehled vymezených hygrolilních až hydrofilních systémů ES:*

1) (RBK Úhlavy v Čižicích – Čižický potok – Nebílovský potok – bezejmenný přítok v Nebílovech) – **sedlo „Mlázy“** – (Olešenský potok pod Střížovicemi – RBK Úslavy v Nezvěsticích); s jednou odbočkou:

**Nebílovský potok na k.ú. Netunice** – (plošina „U Hájska“ – bezejmenný přítok Úhlavy – RBK Úhlavy nad Předenicemi).

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou na údolních nivách a v zamokřovaných terénních depresích aktuálně převážně jen částečně funkční (degradované louky) a jen místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, přírodní břehové doprovody, fragmenty lužních lesů). Nefunkční úseky se nacházejí v zorněných sedlech a v zástavbě obce Netunice (regulace, opevnění, nedostatečné šířkové parametry) – do budoucna se navrhuje provedení vhodného typu intravilánové revitalizace s dořešením protipovodňové ochrany sídla.

*Přehled vymezených mezofilních systémů ES:*

2) (NRBK K105 u Chválenic, Farská skála, 537m – plošina „Babše“ – plošina „Mlázy“) – **plošina „U Černého lesa“** – **RBC 882 Černý les**; modální biokoridor.

Tento vymezený systém ES je na zorněných plošinách vesměs celý nefunkční (krajina s velmi silně narušenou kostrou ekologické stability).

### Podpůrná síť lokálního ÚSES

Lokální síť ES byla na správním území obce Netunice doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) z důvodu posílení základní sítě nefunkčních biokoridorů ve velmi intenzivně využívané zemědělské krajině.

### Prostupnost krajiny



Nejsou navrženy nové cesty v krajině. Je třeba zachovat volnou průchodnost krajinou. Cesty v krajině je přístupné realizovat v rámci přístupnosti pro zemědělství.

### **Protierozní opatření**

Sesuvná území nejsou na území evidována. V případě potřeby je možno je realizovat.

### **Opatření proti povodním**

Protipovodňová opatření nejsou navržena.

### **Prostory nerostných surovin**

V katastru obce Netunice nejsou v dostupných zdrojích uváděna chráněná ložisková území a to ani současná, ani prognózní, stejně jako dobývací prostory. V řešeném katastrálním území nejsou evidována ochranná pásma platná pro poddolovaná území.

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

### **Charakteristika ploch (návrhové i stávající plochy)**

#### **BI – bydlení individuální**

##### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech (více jak polovina plochy místností a prostorů je určena k bydlení, max. 3 samostatné byty v objektu), rodinné domy s užitkovými nebo okrasnými zahradami, samostatně stojící rodinné domy objemově respektující okolní zástavbu, charakter obce a charakteristické pohledy na obec, garáže spojené s hlavní stavbou rodinného domu tvořící jeden architektonický a hmotový celek

##### **Přípustné využití plochy**

- Stavby místního charakteru, které odpovídají koncepci
- Stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže samostatně stojící, odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup>
- Provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (do 10 lůžek – penziony, malé ubytovny), charakter takovéto stavby řešena v dalším stupni PD, ke stavbě musí být

doložena stanoviska prokazující, že daná stavba nemá vliv na hlukovou pohodu v obci, nedojde k zatěžování stávající dopravní sítě, daná stavba nebude zdrojem nadměrného odpadu, hluku, znečištění v obci apod.

- Maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení a služby bez vlivu na okolí, sloužící jak okolní zástavbě, tak širšímu spádovému obvodu než je funkční území – jmenované provozy umisťovat především do parterů rodinných domů, stavby musí respektovat charakter zástavby obce s cílem zamezit typovým objektům bez architektonických a urbanistických vazeb
- Zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.)
- Stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny), hmotově odpovídající stávající zástavbě
- Doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové cesty pokud nejsou samostatnou funkční plochou, cyklistické stezky, parkovací plochy osobních automobilů, samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým RD
- Vodní plochy umělé malé, drobné vodní toky (rybníčky, nádrže technického charakteru, koupaliště apod.)
- Zahradnictví
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Účelové komunikace

### **Nepřípustné využití plochy**

- Umisťování bytových domů
- Umisťování zařízení výroby
- Umisťování výrobních provozoven se službami
- Dále všechny činnosti snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinných domech
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

### **OV – plochy občanského vybavení**

#### **Hlavní využití plochy**

- Území je určeno pro konkrétní funkci (škola, obchodní zařízení, hasičská zbrojnice apod.)

#### **Přípustné využití plochy**

- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- Drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- Maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území
- Zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- Pošty a administrativní provozy všeho druhu
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Veřejné prostranství
- Veřejné WC
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám rekreace ve vymezené ploše
- Obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny, charakter takovéto stavby bude řešen v dalším stupni PD.

- Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- Místní obslužné i účelové komunikace motoristické
- Odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Stavby a zařízení pro správce a provoz

### **Nepřípustné využití plochy**

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

### **RH- plochy rekreace – rekreace hromadná**

#### **Hlavní využití plochy**

- Veřejná koupaliště, tábořiště a rekreační louky

#### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše
- Drobná zařízení veřejného stravování
- Veřejné prostranství
- Veřejné WC
- Stavby a zařízení pro správce a provoz

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení a rekreaci (rodinné domy, bytové domy, rekr.chaty)
- Objekty výroby

### **PV – plochy veřejných prostranství**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, náves, tržiště), stezky pro pěší a cyklisty, parkově upravená zeleň

#### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura
- Chodníky, cyklostezky
- Odstavná stání pro automobily, parkoviště
- Zeleň, oddechové plochy, dětská hřiště
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy
- Pomník, památník, plastika

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Vše co může být v rozporu s hlavním funkčním využitím plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby, skladování a manipulace
- Objekty rekreace

### **Z – plochy zeleně**

#### **ZV - Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

### Hlavní využití:

- pozemky významné veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené

### Přípustné využití:

- pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy
- kašny, fontány a podobně
- dětská hřiště o výměře do 500 m<sup>2</sup>
- vodní plochy
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
- plochy pro vedení technické infrastruktury
- vodohospodářské stavby a další infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

### ZS – plochy soukromé zeleně – sad

#### Hlavní využití plochy

- Zeleň mimo zastavěné území sídla s ekologickou, estetickou, biotickou, sadovou, orientační a krajinnotvornou funkcí

#### Přípustné využití plochy

- Prvky sloužící k sadovnické činnosti, k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenována v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)

#### Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu

### DS– plochy dopravní infrastruktury

#### Hlavní využití plochy

- Dopravní objekty a stavby, místní komunikace, silnice II. a III. třídy – náspy, opěrné zdi, garáže, mosty, parkoviště apod.

#### Přípustné využití plochy

- Plochy pro služby související s dopravou
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- Komunikace pěší
- Cyklistické stezky
- Zastávky

- Liniové a plošné sadovnické porosty

### **Nepřípustné využití plochy**

- Plochy výroby
- Plochy bydlení
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

### **TI – plochy technické infrastruktury**

#### **Hlavní využití**

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (retenční nádrže, ČOV apod.), stavby a zařízení pro zásobování vodou, stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace

#### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice apod.)
- komunikace pěší
- účelové komunikace
- stavby a zařízení pro stavby a provoz
- oplocení

#### **Nepřípustné využití**

- stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

#### **Regulativy plochy:**

- oplocení ČOV je nutné minimalizovat v rámci provozu a obsluhy stavby, oplocení bude řešeno takové, které umožní možnou migrační cestu pro živočichy

### **VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba**

#### **Hlavní využití plochy**

- Stavby, objekty a zařízení určené pro zemědělskou výrobu s omezením zastavěných ploch a zpevněných ploch – s podílem zeleně 30 % celkové plochy řešeného prostoru/plochy, podíl zeleně 30% nemusí být splněn pouze u stávajících ploch zemědělské výroby v centrální části a na severu obce. v plochách navazujících na stávající zástavbu z důvodu stísněných podmínek zástavby, dále stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat, stavby pro mechanizační prostředky, stavby pro úpravu a skladování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků

#### **Přípustné využití plochy**

- Administrativní, obchodní a výzkumné objekty sloužící zemědělské výrobě v potřebném rozsahu
- Komunikace pěší
- Obslužné komunikace pro potřeby zemědělské výroby
- Stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu tohoto území (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
- Účelové komunikace
- Objekty pro správce v podobě bytové jednotky jakožto součásti objektu pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, plocha bytové jednotky max. 20% z celkové plochy objektu
- Objekty opravy a výroby využitelné pro daný provoz

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace)

### **NO – plochy zemědělské**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)

#### **Přípustné využití plochy**

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obslužnost
- Protierozní opatření
- Cyklostezky a stezky pro pěší
- Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.

#### **Nepřípustné využití plochy**

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby,...)

### **NT – plochy přírodní**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň mimo plochy přírodní. V rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

#### **Přípustné využití plochy**

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost

- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)
- Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené, umělé) s břehovými porosty
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na zemědělských pozemcích, které jsou určeny k pastvě skotu.
- Stavby pro volný chov
- Umístění ČOV
- Oplocení ČOV tak, že splňuje požadavky ÚSES
- Dopravní cesta vedoucí k ČOV sloužící k její obsluze

### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení takového charakteru, která by fyzicky i vizuálně narušovala prostupnost ve volné krajině.

### **NL – plochy lesní**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL), plošné keřové a lesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny, břehové porosty řek

#### **Přípustné využití plochy**

- Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- Pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Plochy pro prvky ÚSES
- Komunikace pěší
- Travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty
- Oplocení jako prostředek plošné ochrany lesních porostů proti zvěři (např. při obnově vymýceného lesa s cílem eliminovat škodlivé působení zvěře, při založení nových lesních porostů, apod.)

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)

### **W – plochy vodní a vodohospodářské**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky vodních ploch a toků, koryt a doprovodné vegetace

#### **Přípustné využití plochy**

- Vodohospodářské stavby
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy



- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň
- Pobytové plochy sloužící pro oddychovou formu
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

### **Nepřípustné využití plochy**

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy

### **ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY**

Základní graficky vyjádřitelné regulativy jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace. Jedná se zejména o stanovení funkčních ploch.

#### **Regulační prvky navrhované zástavby:**

#### **Objekty rodinných domů a rodinných domů s živnostenskými provozy:**

##### ***Plošná velikost stavebních pozemků nově navrhovaných***

stavební pozemky	600 – 1500m <sup>2</sup>
využití pozemku k zástavbě	≤ 25%

##### ***Plošná velikost zástavby – hlavní objekty***

objekty rodinných domů	zastavěná plocha	do 250 m <sup>2</sup>
objekty rodinných domů s živnostenským provozem	celková zastavěná plocha	do 250 m <sup>2</sup>

##### ***Plošná velikost zástavby-doplňkové stavby (garáže, kůlny, přístřešky atd)***

Objekty doplňkových staveb	zastavěná plocha	do 100 m <sup>2</sup>
----------------------------	------------------	-----------------------

##### ***Objemová regulace zástavby***

Objekty bydlení i objekty s živnostenským provozem musí respektovat vesnický charakter obce a to především přiměřeným hmotovým řešením vycházejícím z charakteru okolní zástavby. To znamená, že musí být dodržena přirozená výšková hladina obce a objekty větších objemů musí být členěny na menší hmoty odpovídající měřítku obce.

Obci odpovídající výška RD je přízemí a podkroví u staveb se sedlovou střechou, v okrajových částech obce se nachází výjimečně objekty se dvěma nadzemní podlažími s plochou nebo nízko sklonitou střechou. V těchto lokalitách lze umísťovat obdobné stavby, tedy stavby, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou nebo nízko sklonitou střechou.

Objekty s živnostenským provozem musí být svým charakterem nižší – tedy přízemní.

Objekty určené pro lehkou výrobu je možné umísťovat pouze mimo centrální oblast obce, a proto jejich objem i výška bude respektovat případný požadovaný provoz většími rozměry. Přesto musí zachovávat charakter dálkových pohledů a siluet na obec.

##### ***Výška zástavby***

- je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby, aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnívaly, tedy nově navržené stavby budou splňovat parametry pro objekt RD dle stavebního zákona, přičemž definice podkroví říká, že se jedná o prostor,



- který je přístupný a nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
  - koeficient nezaplněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5
  - půdorysy staveb pro bydlení navrhovat se výrazně podélný tvar
  - stavby pro bydlení musí být umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů hluku, emisí a zápachu,
  - směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň

### **Parkování**

Parkovací plochy, tedy garáže či parkovací stíny, navrhovat v minimálním poměru 1 RD = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku).

Samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým rodinným domům.

Nejsou povoleny garážové areály, samostatně stojící garáže pro více než 2 vozidla

### **Objekty ploch výroby a skladování**

#### **Zástavba pozemků pro lehkou výrobu**

- podíl zeleně 30 % z celkové plochy řešeného prostoru / plochy (bez započítání ploch veřejné zeleně), podíl zeleně 30% nemusí být splněn pouze u stávajících ploch zemědělské výroby v centrální části a na severu obce
- struktura zástavby není stanovena
- maximální výška zástavby je stanovena 8 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

**Zemědělská výroba** je termín popisující produkci potravin a krmiv anebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných (hospodářských) zvířat. Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.

### **Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

### **Umístování staveb v nezastavěném území**

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí

ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně jejich oplocení.

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

**Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Zařazení mezi veřejně prospěšné stavby je prvotním podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb dle §170 zákona č.183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, pokud nebude možno řešení majetkoprávních sporů dosáhnout dohodou.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově veřejně prospěšné stavby:

<b>OBJEKTY, PLOCHY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>			
<b>Druh veřejně prospěšné stavby</b>	<b>Označení</b>	<b>Kat.území</b>	<b>Kat.č.</b>
Dopravní napojení nově navržené lokality	WD1	Netunice	55/5, 52/10,581, 590/2, 579/2, 138,136, 134, 51/2, 52/9
Komunikace	WD2	Netunice	579/1
ČOV	WT1	Netunice	557/17, 557/31, 557/32
Koridor zdvojení vedení 400 kV Kočín-Přeštice VPS E 09	WT2	Netunice	-----

**Veřejně prospěšná opatření**

Do veřejně prospěšných opatření patří regionální biokoridor RK249 – veřejně prospěšné opatření a regionální biocentrum RB 882 – WU6.

**Asanace**

Nejsou žádné požadavky na nutné asanační úpravy.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

**i) Vymezení ploch ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Seznam ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci:

- Zastavitelná plocha Z1
- Zastavitelná plocha Z2a

- Zastavitelná plocha Z2b
- Zastavitelná plocha Z3
- Zastavitelná plocha Z4
- Plocha přestavby P1

### **j) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst 6. Stavebního zákona**

Vlivy na udržitelný rozvoj území jsou patrné z řešení územního plánu a jsou zachyceny v textové části územního plánu a zřejmé i výkresové části územního plánu. Jako samostatná část nebylo toto vyhodnocení zpracováno. V územním plánu Netunice se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. Nebyla zjištěna žádná rizika ovlivňující potřeby života současné generace obyvatel. V celém území jsou základní složky – bydlení, rozvoj ekonomického a hospodářského potenciálu, životní prostředí a sociální vazby řešeny komplexně a se snahou zachovat rovnováhu mezi jednotlivými složkami.

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

textová část územního plánu – počet listů ( A4 ) 27

grafická část územního plánu – počet listů 6 (A2+)

textová část územního plánu - odůvodnění – počet listů včetně příloh ( A4 ) 47

grafická část územního plánu - odůvodnění – počet listů 5 ( 4 x A2+, 1 x A3)

# II.

ÚZEMNÍ PLÁN

NETUNICE

ODŮVODNĚNÍ

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

#### a) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### b) SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

- b.1) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- b.3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- b.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
  - b.4.1) Ochrana obyvatelstva
  - b.4.2) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání
  - b.4.3) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání
  - b.4.4) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání

#### c) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODS. 5 a) – f) STAVEBNÍHO ZÁKONA

- c.1) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4
- c.2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní
- c.3) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 Stavebního zákona
- c.4) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- c.5) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
  - c.5.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot
  - c.5.2) Zdůvodnění urbanistické koncepce
  - c.5.3) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury
    - c.5.3.1) Zdůvodnění řešení dopravy
    - c.5.3.2) Zdůvodnění řešení technické
    - c.5.3.3) Zdůvodnění řešení občanského vybavení
  - c.5.4) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny
    - c.5.4.1) Prostupnost
    - c.5.4.2) Opatření k protierozní ochraně půdy
    - c.5.4.3) Vodohospodářská a protipovodňová opatření
    - c.5.4.4) Pozemkové úpravy
    - c.5.4.5) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability
  - c.5.5) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití
  - c.5.6) Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření
  - c.5.7) Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
  - c.5.8) Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv
  - c.5.9) Zdůvodnění stanovení změn v území (etapizace)
  - c.5.10) Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
  - c.5.11) Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

c.6) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### **d) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘÍLOHY Č. 7 VYHL. Č. 500/2006 SB. ČÁST II**

#### **ODST. 1 a) – d)**

d.1) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

d.2) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

d.2.1) Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu ÚP v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona

d.3) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje

d.4) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

d.4.1) Zemědělský půdní fond

d.4.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa

### **e) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ**

e.1) Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci 1. Veřejného projednání

e.2) Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání

### **f) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

f.1.1) Vyhodnocení připomínek sousedních obcí uplatněných k návrhu územního plánu Netunice při společném jednání podle § 50 odst. 2 stavebního zákona

f.1.2) Vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu územního plánu Netunice při společném jednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona

f.2.1) Vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu územního plánu Netunice v rámci veřejného projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona

f.2.2) Vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu územního plánu Netunice v rámci opakovaného veřejného projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona

### **g) POUČENÍ**

### **h) ÚČINNOST**

*Textová část odůvodnění obsahuje vedle náležitostí správního řádu splnění požadavků §53 odst. (4) a odst. (5) stavebního zákona a dále splnění požadavků dle přílohy č.7 část II. odst.(1) vyhlášky č.500/2006 Sb.*

### **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

<b>a) Č.V. 4</b>	Koordinační výkres	<b>1 : 5 000</b>
<b>b) Č.V. 5</b>	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	<b>1 : 5 000</b>
<b>c) Č.V. 6</b>	Výkres širších vztahů	<b>1 : 100 000</b>

### **a) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Záměr pořídit územní plán Netunice byl schválen na základě usnesení zastupitelstva obce Netunice konaného dne 13.5.2011. Důvodem pro pořízení nového Územního plánu Netunice je potřeba mít v dalším období k dispozici komplexní Územně plánovací dokumentaci, která stanoví hlavní zásady rozvoje sídla.

Dne 30.5.2011 požádala obec Netunice Městský úřad Přeštice (dále jen MěÚ Přeštice), odbor výstavby a územního plánování o pořízení nového územního plánu. Dne 14.7.2011 oznámil MěÚ Přeštice, odbor výstavby a územního plánování zahájení projednávání návrhu zadání územního plánu Netunice veřejnou vyhláškou kdy a kde je možno do návrhu zadání nahlížet. Zastupitelstvo obce Netunice ve svém usnesení ze dne 19.10.2011 schválilo zadání územního plánu Netunice.

Dne 1.8.2012 předal zpracovatel návrh územního plánu Netunice pořizovateli. Pořizovatel po seznámení se s návrhem územního plánu zaslal dne 7.8.2012 zpracovateli připomínky a požadavky k doplnění návrhu územního plánu. Dne 27.9. 2012 předal zpracovatel opravený návrh územního plánu pořizovateli. Pořizovatel opět zjistil nesoulad návrhu územního plánu Netunice se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami a konstatoval , že v předložené podobě je návrh územního plánu Netunice neprojednatelný. Celý návrh územního plánu byl konzultován s paní Fleišmanovou z projekční kanceláře. Ing. arch. Václav Mastný osobně při schůzce 18.10.2012 nebyl. Dne 11.4.2013 obdržel pořizovatel opět od zpracovatele opravený návrh územního plánu Netunice, ale pouze v elektronické podobě. Tento návrh pořizovatel posoudil a opět zjistil, že je nutno návrh územního plánu upravit. Na základě výše uvedeného pořizovatel domluvil na 18.6.2013 schůzku na MěÚ Přeštice se zpracovatelem Ing. Arch. Václavem Mastným a zástupcem obce Ing. Vladimírem Soukupem, kde pořizovatel všem přítomným vysvětlil, kde shledává v návrhu územního plánu rozpor s platnými právními předpisy. Dne 27.8. 2013 obdržel pořizovatel elektronickou cestou opravený návrh územního plánu Netunice. Dne 30.9.2013 po přezkoumání návrhu zaslal pořizovatel zpracovateli elektronickou cestou poznámky k návrhu územního plánu s body, které je nutno v návrhu opravit. Dnes 17.10.2013 zaslal zpracovatel pořizovateli upravený návrh územního plánu Netunice.

Pořizovatel oznámil dne 11.11.2013 dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) konání společného jednání o návrhu územního plánu Netunice. Zároveň byl návrh územního plánu zveřejněn veřejnou vyhláškou a jedno pare návrhu územního plánu bylo předáno Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje pro posouzení. Společné jednání se konalo dne 19.12.2013.

Dne 24.1.2014 předložil pořizovatel stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje.

Krajský úřad Plzeňského odbor regionálního rozvoje ve svém stanovisku posoudil návrh ÚP Netunice a sdělil, že neshledal nedostatky, které by bránily v zahájení řízení o územním plánu dle §52 stavebního zákona.

Na základě stanoviska MěÚ Přeštice, odboru životního prostředí, který nesouhlasil s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení Z5 a s vymezením územní rezervy ÚR 1 (pozemky p. Houdka) bylo pořizovatelem svoláno na 5.6.2014 dohodovací jednání za přítomnosti zpracovatele, pořizovatele, zástupce orgánu ochrany přírody MěÚ Přeštice a zástupců obce Netunice. Při dohodovacím jednání nedošlo k dohodě. Dotčený orgán trvá na svém původním stanovisku. Zástupci obce problém konzultovali se zastupitelstvem obce a dne 26.8.2014 obdržel pořizovatel elektronickou cestou sdělení Ing. Vladislava Soukupa, jako určeného zástupitele pro územní plánování, sdělení, že od sporu s odborem životního prostředí pouští a z návrhu územního plánu obec vypustí sporné lokality.



Dne 9.9.2014 pod č.j.:PR-OVÚP-ŠTP/20578/2014 byl ze strany pořizovatele dán pokyn zhotoviteli, aby návrh územního plánu Netunice před veřejným projednáním upravil dle výsledku společného jednání, stanovisek a připomínek dotčených orgánů a stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje.

Dne 8.12.2014 byl zhotovitelem pořizovateli elektronicky předán upravený návrh územního plánu Netunice pro veřejné projednání. Pořizovatel tento upravený návrh územního plánu posoudil a jelikož shledal v návrhu opětovně nedostatky, zaslal zhotoviteli pokyny, ze dne 29.1.2015 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/2702/2015, pro jeho úpravu.

Dne 27.5.2015 byl pořizovateli prostřednictvím zasilky [www.uschovna.cz](http://www.uschovna.cz) zaslán upravený návrh územního plánu před veřejným projednáním k nahlédnutí. Pořizovatel tento návrh opětovně posoudil a na jeho základě došel k závěru, že v předloženém návrhu je stále mnoho věcných chyb a nedostatků v textové i grafické části, pro které není možno tento návrh projednat na veřejném projednání. Pořizovatel sdělením ze dne 9.6.2015 pod č.j.: PR-OVÚP-RYP/15124/2015 navrhl zhotoviteli svolání ústního jednání. Toto proběhlo v kanceláři pořizovatele dne 23.6.2015. Zhotoviteli byly pořizovatelem předloženy a jednotlivě vysvětleny konkrétní požadavky na úpravu návrhu pro odstranění chyb a nedostatků. Bylo dohodnuto, že pořizovatel nebude zhotoviteli již zasílat písemné pokyny pro úpravu návrhu územního plánu Netunice.

Dne 30.9.2015 byl zhotovitelem pořizovateli předložen upravený návrh územního plánu Netunice před veřejným projednáním.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, v souladu s § 52 stavebního zákona, dne 2.10.2015 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/24407/2015. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice (odbor výstavby a územního plánování) a Obecním úřadě Netunice. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno ke shlédnutí na internetových stránkách města Přeštice a obce Netunice. Veřejné projednání se konalo dne 5.11.2015 v zasedací místnosti Městského úřadu Přeštice, Husova ul. 465 a byl z něj pořizen písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky veřejného projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly uplatněny námitky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona a byly uplatněny písemné připomínky subjektem uvedeným v § 172 odst. 4 správního řádu. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

K připomínkám veřejnosti uplatněným k návrhu územního plánu Netunice v rámci společného jednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona a k uplatněným námitkám a připomínkám v rámci veřejného projednání zpracoval pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem, s ohledem na veřejné zájmy, návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu ze dne 22.2.2016 pod č.j.: PR-OVÚP-RYP/4515/2016 a doručil je dotčeným orgánům a krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán či krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pořizovatel obdržel tři souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez připomínek, dvě písemnou formou a jedno formou telefonátu. Ostatní dotčené orgány tak vyjádřily souhlas mlčky.

Pořizovatel vyhodnotil výsledek projednání návrhu. Vzhledem k tomu, že byl zjištěn závažný nesoulad návrhu územního plánu s limity využití území a dále nedostatky v jeho textové a grafické části, pořizovatel v rámci řízení o územním plánu shledal nutnost provedení opakovaného veřejného projednání. Na základě výše uvedeného byly zpracovateli dne 5.4.2016 zaslány pokyny pro jeho úpravu.



Dne 16.6.2016 byl zhotovitelem pořizovateli předložen upravený návrh územního plánu Netunice před opakovaným veřejným projednáním.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, v souladu s § 52 stavebního zákona, dne 27.6.2016 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/17715/2016. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice (odbor výstavby a územního plánování) a Obecním úřadě Netunice. Současně bylo oznámení o opakovaném veřejném projednání vystaveno ke shlédnutí na internetových stránkách města Přeštice a obce Netunice. Opakované veřejné projednání se konalo dne 28.7.2016 v zasedací místnosti Městského úřadu Přeštice, Husova ul. 465 a byl z něj pořízen písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky opakovaného veřejného projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání byly uplatněny námitky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

K uplatněným námitkám k upravenému návrhu územního plánu Netunice v rámci opakovaného veřejného projednání zpracoval pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem, s ohledem na veřejné zájmy, návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu ze dne 17.8.2016 pod č.j.: PR-OVÚP-RYP/22168/2016 a doručil je dotčeným orgánům a krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán či krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pořizovatel obdržel písemnou formou jedno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek. Ostatní dotčené orgány tak vyjádřily souhlas mlčky.

Pořizovatel vyhodnotil výsledek projednání a dal pokyn zpracovateli k doplnění návrhu územního plánu. Dalším krokem bylo předložení územního plánu Netunice společně s odůvodněním a návrhem na vydání územního plánu Zastupitelstvu obce Netunice dle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

### **b) SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

#### **b.1) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 včetně její aktualizace č.1 z 15.4.2015, usn.č. 276 nemá na zpracování územního plánu obce Netunice žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Netunice a celé její správní území leží mimo rozvojové oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje; není vymezenou specifickou oblastí.

Ze schválené nadřazené územně plánovací dokumentace – „Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje“, které vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje usnesením č. 834/08 dne 2. 9. 2008 včetně její aktualizace č.1 ze dne 10.3.2014, usn.č. 437/14 nevyplývají pro řešení územního plánu žádné specifické požadavky.

Územní plán Netunice respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b) výrokové části a kap. c.5.1) tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

Do řešeného území zasahují následující limity obsažené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje:

- Osa a ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
- regionální biocentrum vymezené RB 882
- regionální biokoridor vymezený RK 249
- ochranné pásmo vodního zdroje Homolka II. stupně B vnější
- vedení VVN 110 kV, VVN 400kV

Ze ZÚR PK vychází především záměr pro řešenou lokalitu z kapitoly:

### **5.4. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu**

#### **5.4.1. Zásobování elektřinou**

Navržené plochy a koridory pro zásobování elektřinou:

- zdvojení vedení 400 kV Kočín - Přeštice

Tento požadavek je v ÚP zohledněn a odpovídající koridor vymezen.

Záměr představuje zdvojení stávajícího vedení 400 kV v délce 118 km spočívající v přestavbě jednoduchého vedení 400 kV na dvojitě vedení v úseku mezi transformovnou (dále jen „TR“) Kočín a TR Přeštice.

Součástí záměru jsou i úpravy a přestavba vedení V431 od lomového bodu R50 po lomový bod R52 (o celkové délce cca 5 km) a přestavba vedení V473 od TR Kočín po lomový bod R12 (o celkové délce cca 16 km).

Vedení V431 se v úseku od R50 – R52 odklání od stávajícího koridoru vedení a vede souběžně v nové trase se stávajícím koridorem vedení V432/431 až po lomový bod R52, kde se vrací do původní trasy. Zdvojené vedení V432 využívá stávající koridor vedení až po lomový bod R51 kde se odklání a pokračuje v nové trase až do rozvodny Přeštice.

### **5.4. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu**

#### **5.4.1. Zásobování elektřinou**

Navržené plochy a koridory pro zásobování elektřinou:

- zdvojení vedení 400 kV Kočín - Přeštice

V územním plánu Netunice bylo řešení této nové krajské územně plánovací dokumentace zohledněno v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

Územní plán Netunice je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Při zpracování Územního plánu Netunice byly zohledněny širší vztahy v území.

Územní plán obce Netunice nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR PK.

### **b.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného**

Cílem ÚP Netunice je, aby veškeré změny v území byly řešeny soustavně a komplexně k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v řešeném území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost

společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP byl zpracován v souladu s cíly územního plánování dle § 18 a úkoly územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť v řešeném území vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území těmito aspekty:

- koordinací využívání území,
- zachováním a rozvíjením kulturních a přírodních hodnot území,
  
- udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé prostředí (ochrana krajiny, vymezení ÚSES, omezení zástavby ve volné krajině), podmínek pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel,
- vytvářením podmínek pro zabezpečení rozvoje dopravní infrastruktury (účelové komunikace) a technické infrastruktury,
- snižováním nebezpečí přírodních katastrof a jejich důsledků v zastavěném území a v krajině (úpravy na vodních tocích, atd.),
- a obecně vytvářením podmínek pro výstavbu.

### **b.3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

*viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona*

Územní plán Netunice byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území

Územní plán výroková část a odůvodnění územního plánu svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídají vyhl. č. 500/2006 Sb.

### **b.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona*

#### **b.4.1) Ochrana obyvatelstva**

*Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.*

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

Obec Netunice není ohrožena průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

#### **Zóny havarijního plánování**

Obec Netunice se nenachází v zóně havarijního plánování.

#### **Plochy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

V obci se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty. Ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů.

#### **Plochy pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování**

Okolní zatravněné plochy, plocha u kulturního domu

#### **Plochy pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Budova kulturního domu

### **Plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce**

V řešeném území se nenalézají skládky TKO.

### **Plochy pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Okolní zatravněné plochy, plocha u kulturního domu

### **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území se nenalézají sklady nebezpečných látek.

### **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Pitnou vodou – cisterny, Přeštice 9 km

Užitkovou vodou – požární nádrž

Elektrická energie – nouzová dodávka řešena pomocí diesellových agregátů.

### **Obrana a bezpečnost státu**

Z hlediska obrany státu nevyplyvají pro zpracování ÚP žádné požadavky.

### **Obrana před povodněmi**

V řešeném území se nenacházejí záplavová území.

### **b.4.2) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání**

Návrh územního plánu byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněná stanoviska byla do návrhu územního plánu zapracována. Rozpory ve smyslu ust. §4 odst. 7 stavebního zákona a ust. §136 odst. 6 správního řádu při projednání návrhu územního plánu byly řešeny.

Úřad územního plánování vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků dotčených orgánů.

Společné jednání o návrhu územního plánu Netunice proběhlo dne 19.12.2013.

#### **Stanovisko Státního pozemkového úřadu, Husinecká 1024/11a, Praha ze dne 2.12.2013, zn. SPU 508234/2013**

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Plzeň jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle §19 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech ( dále „ zákon,„), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům.

V katastrálním území Netunice je v současné době zahájena komplexní pozemková úprava (KoPÚ) veřejnou vyhláškou, ale zatím není znám její zpracovatel. Ten bude následně navazovat na zpracovanou ÚPD. V současné době se dokončuje výstavba hlavní polní cesty HPC 1 na pozemcích č.p. 912 a 913. Cesta HPC1 je součástí schváleného plánu společných zařízení KoPÚ Předenice a je ukončena poblíž katastrálních hranic Netunic a Snopoušovy.

Požadujeme projednání rozpracovaného ÚP s Krajským pozemkovým úřadem, Pobočkou Plzeň zejména z hlediska opatření sloužících k zpřístupnění pozemků (polní cesty – návaznost na výše uvedenou HPC1), dále protierozních, vodohospodářských opatření a opatření k ochraně životního prostředí, především prvků ekologické stability. Naším záměrem je uplatnit naše požadavky ve stadiu počátku zpracování ÚP a tím vyloučit potřebu pozdějších změn.

Současně upozorňujeme na nutnost zachování stávajících přístupových cest a sjezdů na zemědělské pozemky.

S návrhem územního plánu Netunice souhlasíme při splnění našich požadavků.

**Vyhodnocení:** Obec Netunice předložila pozemkovému úřadu návrh územního plánu Netunice. V současné době probíhá jednání ohledně pozemkových úprav mezi obcí a pozemkovým úřadem. Stanovisko Státního pozemkového úřadu bylo respektováno, byly zachovány přístupové cesty a sjezdy na zemědělské pozemky, ÚP plán pracuje s opatřeními protierozního, vodohospodářského opatření a opatření k ochraně životního prostředí, především prvkům ES.

### **Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí ze dne 17.1.2014, zn ŽP /12063/13**

Krajský úřad Plzeňského kraje, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle §17a, písm. A) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, doporučuje přednostní využití navrhovaných rozvojových lokalit v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Následné využití satelitní plochy Z5 by pak mělo probíhat alespoň ve dvou etapách.

**Vyhodnocení:** Rozvojová lokalita Z5 bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

### **Stanovisko MěÚ Přeštice, odboru životního prostředí, orgán ochrany přírody ze dne 16.1.2014 čj. PR-OŽP –VOK/1328/2014**

Jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 75 a 77 odst. 1, písm. Q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedené akci vydává stanovisko:

- Nesouhlasí s návrhem plochy pro individuální bydlení Z5, protože je umístěna do volné krajiny, zcela bez návaznosti na zástavbu stávající, což není v souladu s obecnými zásadami ochrany volné krajiny a krajinného rázu. Vymezením plochy Z5 dochází ke zvyšování nežádoucí fragmentace krajiny, je vytvářena satelitní obytná lokalita značného rozsahu ( v porovnání se stávající velikostí obce, na ploše se dle návrhu předpokládá výstavba max. 35 RD).

Takto vymezená plocha je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, ve kterých je mimo jiné uvedeno, že k ochraně volné krajiny je nutno podporovat intenzifikaci využití zastavěného území má-li být minimalizována fragmentace krajiny a vytvořeny podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny. Výstavba v obcích má být usměřňována s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářející prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel v území. ( Kapitola 2 – Hlavní cíle územního plánování v Plzeňském kraji, bod 2.2.1. Prostorové uspořádání – rozvoj sídelní struktury, a bod 2.2.4. Ochrana krajinných hodnot.) Vymezení plochy pro individuální bydlení Z5 je dále v rozporu s návrhem zadání územního plánu Netunice, předloženého zdejšímu orgánu ochrany přírody v červenci 2011, ve kterém se mimo jiné uvádí, že zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny ( Urbanistická koncepce, str. 7 zadání ),a dále, že ve volné krajině nebudou vznikat žádná nová sídliště odtržená od původní zástavby ( Požadavky na vymezení zastavitelných ploch.....str. 10 zadání.)

Plocha Z6 pro ČOV je vymezena ve funkčním lokálním biocentru, vzhledem k technickým podmínkám k umístění ČOV a rozsahu ÚSES v místě je možno souhlasit pouze za předpokladu, že bude minimalizováno oplocení ČOV.



- K návrhu ostatních zastavitelných ploch nemá námitek.
- Požadavek zdejšího orgánu ochrany přírody, obsažený ve vyjádření k návrhu zadání územního plánu Netunice ze dne 03.08.2011, čj. ŽP – VOK/15677/2011, týkající se zpracování revidovaného ÚSES do návrhu územního plánu, byl splněn.

Jako dotčený vodoprávní úřad příslušný podle ustanovení § 104 a 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů ( dále jen „vodní zákon,“) Vám k výše uvedené akci sdělujeme:

- Zejména stavby vodních děl, vodní infrastruktury, vodních zdrojů, opatření vodního hospodářství v území, retence vod a vodních nádrží dle §18 odst. 5 stavebního zákona je možné umístit v území i pokud nejsou v ÚP přímo řešeny či se nalézají v jiné funkční ploše, pokud není toto v regulaci území vyloučeno. V nepřípustném způsobu využití jednotlivých funkčních ploch dle způsobu využití.

**Vyhodnocení:** Na základě stanoviska MěÚ Přeštice, odboru životního prostředí, který nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení Z5, bylo pořizovatelem svoláno dohodovací jednání za přítomnosti zpracovatele, pořizovatele, zástupce orgánu ochrany přírody MěÚ Přeštice a zástupců obce Netunice. Při dohodovacím jednání dne 5.6.2014 nedošlo k dohodě. Dotčený orgán trvá na svém původním stanovisku. Závěr dohodovacího jednání: byl stanoven termín 60 dnů ode dne jednání, kdy se obec vyjádří písemnou formou. Na srpnovém zasedání zastupitelstva obce Netunice zastupitelstvo rozhodlo o rozporu. Dne 26.8.2014 obdržel pořizovatel elektronickou cestou sdělení Ing. Vladislava Soukupa, jako určeného zástupce pro územní plánování, sdělení, že od sporu obce s odborem životního prostředí upouští a z návrhu územního plánu obec vypustí sporné lokality.

### **Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:**

Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Radobyčická 25, Plzeň  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 8, Plzeň  
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 30, Praha  
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni  
Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, Přeštice  
Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství  
Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí orgán státní správy lesů

### **Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě připomínky neuplatnily:**

Hasičský záchraný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, P.O.BOX 18, Plzeň  
Městský úřad Přeštice, odbor školství, kultury a památkové péče, Masarykovo nám. 107, Přeštice  
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11  
Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442, Praha

### **Vyhodnocení připomínek sousedních obcí k návrhu ÚP:**

Sousední obce ve stanovené lhůtě připomínky neuplatnily

Vzhledem k tomu, že byly akceptovány veškeré požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích je návrh územního plánu Netunice v souladu s jejich požadavky.

### **b.4.3) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání**

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 5.11.2015 tj. do 12.11.2015.

#### **Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska k veřejnému projednání bez připomínek:**

- Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, Tychonova 1, Praha 6
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, Plzeň

#### **Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě připomínky k veřejnému projednání neuplatnily:**

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 107, Přeštice  
Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, Přeštice  
Městský úřad Přeštice, odbor školství, kultury a památkové péče, Masarykovo nám. 107, Přeštice  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, Plzeň  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, Plzeň  
Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, Praha 10  
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1  
Obvodní báňský úřad Plzeň pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11, Plzeň  
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro PK, Nerudova 2672/35, Plzeň  
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, Plzeň

### **b.4.4) Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání**

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 7 dnů ode dne 2. veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 28.7.2016 tj. do 4.8.2016.

#### **Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska k veřejnému projednání bez připomínek:**

- Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, Tychonova 1, Praha 6
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, Plzeň
- Městský úřad Přeštice, odbor školství, kultury a památkové péče, Masarykovo nám. 107, Přeštice
- Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, Plzeň

#### **Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě připomínky k veřejnému projednání neuplatnily:**

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 107, Přeštice

Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, Přeštice  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, Plzeň  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, Plzeň  
Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, Praha 10  
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1  
Obvodní báňský úřad Plzeň pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11, Plzeň  
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro PK, Nerudova 2672/35, Plzeň

### **c) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODS. 5 a) – f) STAVEBNÍHO ZÁKONA**

#### **c.1) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4**

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem  
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Netunice s Aktualizací č.1 Politiky územního rozvoje ČR a Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje PK (územně plánovací dokumentací vydanou krajem), viz. kapitola b.1) odůvodnění

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu archeologických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území  
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Netunice s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a 19 stavebního zákona, viz. kapitola b.2) odůvodnění

c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů  
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Netunice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, viz. kapitola b.3) odůvodnění

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů  
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Netunice s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení rozporů, viz. kapitola b.4) odůvodnění.

#### **c.2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní**

Na základě stanoviska dotčeného orgánu KRAJSKÉHO ÚŘADU PLZEŇSKÉHO KRAJE, odboru životního prostředí, jako správního úřadu věcně příslušného dle § 77a, odst. 4 písm. n) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyloučil ve svém stanovisku k zadání územního plánu Netunice vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, které ani neovlivňuje.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako správní úřad věcně příslušný dle § 22, zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění nepožaduje ve svém stanovisku k zadání územního plánu Netunice nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Netunice z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

#### **c.3) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 Stavebního zákona**

Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu Územního plánu Netunice vydáno



### **c.4) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu Územního plánu Netunice vydáno a nebylo jej třeba zohledňovat.

### **c.5) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Obec Netunice spadá do okresu Plzeň jih a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Přeštice. Obec Netunice se rozkládá asi sedmáct kilometrů jižně od centra Plzně a devět kilometrů severovýchodně od města Přeštice. Území této menší vesnice trvale obývá asi 180 obyvatel. Dále bychom v obci našli knihovnu. V obci Netunice má ordinaci jeden praktický lékař. Vesnice Netunice leží v průměrné výšce 455 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1192. Celková katastrální plocha obce je 505 ha, z toho orná půda zabírá padesátdevět procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

- Odůvodnění přijatého řešení nepředpokládá žádné důsledky ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území nedochází k žádnému rozporu, vzhledem k velikosti řešeného území.
- Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování hlavního zastavěného území obce.
- Koncepce rozvoje budování obce musí navázat na tradice, kulturní, architektonický a urbanistický odkaz minulosti.
- Nové rozvojové plochy byly navrženy na základě důkladného projednání tak, aby chránily původní strukturu obce.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot, ochrana přírody a krajiny a ostatních limitů je v návrhu územního plánu Netunice plně respektována.
- 

### **Koncepce rozvoje bydlení**

- **Plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu severně od stávajícího zastavěného území – Z1**

Jedná se o plochu na pozemcích 539/1 a 540/1 navazující na zastavěné území podél komunikace II/183. Tato plocha o velikosti 1,33 ha přirozeně doplňuje zástavbu.

- **Plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu jihovýchodně od stávajícího zastavěného území – Z2a**

Jedná se o plochu na pozemcích 545/4, 52/10, 52/11 navazující na zastavěné na jihovýchodě území. Tato plocha o velikosti 1,49 ha přirozeně doplňuje zástavbu. V této ploše byla navržena komunikace k obsluze této plochy která navazuje na komunikaci stávající.

- **Plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu jihovýchodně od stávajícího zastavěného území – Z2b**

Jedná se o plochu na pozemcích 51/2, 138, 136, 134, 133/2, 579/2, 580/2, 51/4 navazující na zastavěné na jihovýchodě území nad komunikací III/1774. Tato plocha o velikosti 1,87 ha přirozeně doplňuje zástavbu. V této ploše byla navržena komunikace k obsluze této plochy která navazuje na komunikaci stávající.

- **Plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu jižně od stávajícího zastavěného území – Z3**

Jedná se o plochu na pozemcích 155/1, 148, 147, 145, 143, 238/1, 141/3 a 133/3 navazující na stávající území a jeho jižní straně. Velikost plochy je 1,68 ha.

- **Plocha pro rodinné domy navazující na stávající zástavbu jihovýchodně od stávajícího zastavěného území – Z4**

Jedná se o plochu na pozemcích 406/1 a 406/2 navazující na zastavěné území. Nachází se mezi místní komunikací a silnicí II/183. Tato plocha o velikosti 0,6 ha přirozeně doplňuje zástavbu.

- **Plocha bývalého zemědělského družstva v zastavěném území která bude dále sloužit jako plocha pro bydlení individuální –plocha přestavby P1**

Jedná se o stávající zemědělský areál, který je umístěn v zastavěném území obce při příjezdové komunikaci II/183. Jeho využívání je v současnosti velmi extenzivní a pro potřeby současné zemědělské výroby nevyhovující. S ohledem na polohu v obci je navržena v dané lokalitě zástavba venkovského typu s možností drobných nezávadných řemesel a výrob. V části ke stávajícímu areálu zemědělské výroby – VZ bude při vlastním členění plochy P1 zohledněn přímý kontakt s tímto areálem tak, aby k areálu byly umístěny zahrady jednotlivých domů tak, aby došlo k částečnému odclonění jednotlivých ploch vzájemně.

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu. Zábory zemědělské půdy jsou omezeny na plochy těsně přiléhající k sídlu. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné svou rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům kladeným zastupitelstvem na rozvoj sídla.

Novou výstavbou nevzniká nárok na finanční spoluúčast obce Netunice na vybudování veřejné infrastruktury a komunikací.

Záborová situace uvádí kromě dalších údajů i třídu ochrany pozemků určených územním plánem pro čisté bydlení, smíšenou činnost a komerční činnost. Zatřídění je provedeno v souladu s vyhláškou MŽP č. 48/2011 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Převážná část záborů zasahuje půdy s III, IV. a V. třídou ochrany, to je půdy s průměrnou a podprůměrnou funkcí produkční a s průměrnými a podprůměrnými charakteristikami pro ochranu vod. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou uváděny z map BPEJ aktualizovaných (zdroj: pozemkový úřad).

### **Hranice obce a jejího katastrálního území**

Hranice obce Netunice jsou totožné s katastrální hranicí ohraničující správní území obce. Toto území je současně řešeným územím návrhu územního plánu. Hranice správního území obce jsou vyznačeny grafickými značkami dle legendy grafické části.

### **Hranice současně zastavěného území sídla, pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací**

Systém polních i lesních cest je návrhem územního plánu v podstatě ponecháván tak, jak odpovídá současnosti. Tento systém je vyhovující pro obsluhu zemědělsky využívaných pozemků i lesů. Při realizaci zástavby ploch určených záborovým elaborátem bude nutné zajistit přístupnost na pozemky zemědělsky a lesnický obhospodařované

### **Historický vývoj, stavebně historické hodnoty území**

Ves Netunice je poprvé zmiňována již v letech 1192 a 1193, kdy jistý Jan z Netunic svědčil na darovacích listinách ve prospěch plaského kláštera. Poté se Netunice nadlouho z pramenů vytrácí a znovu se s nimi setkáváme až roku 1379, kdy byla podle Sedláčka rozdělena mezi několik majitelů. Po Anně, manželce Racka z Nebílova zdědil část Netunic jejich syn Vilém z Nebílov, jehož potomci se psali již s predikátem „sezením na Netunicích“ a později Netuničtí z Netunic. Ves drželi až do druhé poloviny 16. století, roku 1548 je poprvé výslovně zmíněna zdejší tvrz s poplužním dvorem a vsí, kterou si bratři Jan a Hynek Netuničtí z Netunic vložili do obnovovaných zemských desek jako dědictví vydržené po zemřelém otci Jaroslavovi. Jan brzo zemřel a po smrti druhého z bratrů Hynka roku 1572 Netunice zdědila jejich sestra Dorota z Nebílov.

Po její smrti je sled majitelů nejasný, ke konci 16. století držel Netunice Josef Úlický z Plešnic, roku 1615 se „seděním na Netunicích“ píše jeho syn Apolon Ladislav Úlický z Plešnic. Roku 1630 koupil netunické zboží Petr Hartenbergár, jehož syn Jan prodal r. 1643 tvrz Netunice, dvůr a ves plzeňskému měšťanovi Mikuláši z Trehhof. Od něj je r. 1666 koupili Jan Jindřich Šeftinger z Roersdorfu s manželkou. Těm byl pro velké dluhy roku 1672 soudně prodán a krátce poté Engelové z Engelflusu připojili Netunice k sousedním Nebilovům, a s nimi roku 1715 Kokořovcové z Kokořova ke Štáhlavům. Noví majitelé již nepotřebovali staré sídlo a v 18. století jej přestavěli na sýpku panství, od té doby bylo zboží již jen malou součástí významnějších panství. Po konfiskaci po roce 1948 sloužila tvrz s poplužním dvorem zdejšímu zemědělskému družstvu, po roce 1989 byla v restitucích navracena potomkům původních majitelů.

V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR jsou zapsány:

#### **Tvrz č.p.1 ÚSKP 31913/4-395**

Dnes je to po přestavbě na hospodářskou budovu v 18. století velká patrová dvoukřídlá budova na půdorysu písmene L. Průjezd umístěný poněkud neorganicky při vnější straně kratšího jihozápadního naznačuje, že bylo původně delší a v blíže neurčené době bylo ubouráno. Na jeho západní fasádě se dochovaly zbytky renesančních sgrafit. Podobu interiérů do značné míry setřela barokní přestavba na hospodářské stavení, původní rozdělení se dochovalo pouze v části přízemí poblíž styku obou křídel. Z průjezdu bylo přístupné původní schodiště (to bylo později zrušeno a nahrazeno novým při západní fasádě) a dalších tří místností v přízemí, které jsou zaklenuty valenými klenbami s výsečemi. Zbytek přízemí byl při úpravách nově rozdělen a zaklenut, místnosti sloužily převážně jako stáje a skladovací prostory. V patře byly při přestavbě na špýchar vybourány všechny příčky, obdélné okenní otvory byly zazděny zcela či zazdívkami zmenšeny na typická ležatá sýpková okénka.

Dnes je dlouho zanedbávaná tvrz ve špatném stavu, poškozenými krovky a střechou do budovy zatéká, zdivo a stropy jsou staticky narušené, poškozeny jsou i omítky včetně zbytků renesančních sgrafit.



### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANLIZACE**

#### **Stávající stav**

#### **Zásobování vodou**

V obci není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obec využívá jako zdroj pitné vody domovní studny. Množství vody ve studních je dostatečné pouze v části obce.

#### **Kanalizace a čištění odpadních vod**

Obec Netunice má jednotnou kanalizační síť s betonových trub DN 300-600 v délce 1000 m. Na kanalizaci je připojeno 87% trvale bydlících osob a 85% rekreatantů. Obec má povolení OÚ Plzeň – jih, ref. ŽP (platnost od r. 2013 po dobu 10 let) na vypouštění odpadních vod do výše zmíněného recipientu. Po předčištění bude vypouštěna odpadní voda 1 volnou výustí „ U transformátoru „ v obci Netunice do levostranného přítoku Nebílovského potoka, dále je uváděna ještě jedna výust' též do Nebílovského potoka a 1 výust' do tzv. „ Rokle,,.

Od 54% trvale bydlících obyvatel jsou odpadní vody přečištěny v septicích, z nich 80% odvádí vody do kanalizace. 20 % ponechává odpadní vody vsakovat.

46% trvale bydlících obyvatel je napojeno do bezodtokových jímek. Odpadní vody jsou vyváženy na pole.

### **Popis návrhového stavu**

#### **Vodovod**

Dle PRVKPK nebylo vybudování vodovodu v plánu obce kvůli finančním prostředkům a nezájmu obyvatel. Přesto obec v budoucnu počítá s vybudování gravitačního vodovodu. Vodovod by byl umístěn mimo zastavěné území obce. Jeho umístění bude dořešeno ve studii která by měla být na přání obce zpracována do roku 2017.

#### **Kanalizace**

Stávající kanalizační systém by byl zachován a k němu připojena nová splašková kanalizace která by byla ukončena ČOV. Tím by byl v obci realizován oddílný kanalizační systém.

Umístění ČOV se předpokládá na pozemcích 557/17, 557/31 a 557/32. Přístup k ČOV bude řešen v rámci pozemkových úprav.

V oblasti „Na Mrtoli,, by byli odpadní vody shromažďovány v žumpách.

#### **Územní systémy ekologické stability**

Na území obce Netunice nebyl Generel ÚSES v minulosti zpracován. V jeho nejbližším navazujícím okolí byl územní systém ekologické stability vymezen již velmi dávno podle Generelu lokálního ÚSES (Marek 1993). V této dokumentaci byly shledány



některé závažné metodické chyby systematického charakteru. Generel rovněž ještě nemohl řešit vyšší hierarchii ÚSES podle ÚTP (především později navrženou nadregionální úroveň). Tato velmi stará dokumentace ÚSES byla proto nedávno koncepčně revidována, včetně chybějících území, a upřesněna pro další potřeby územně plánovacích dokumentací, a to do podrobnosti Plánu ÚSES (Hájek et al. 2011).

Vzhledem k relativně omezenému rozsahu řešeného území musel být zpracovaný Plán ÚSES dále upřesňován do detailů v podstatně širších vazbách i na všechna sousední katastrální území. V Plánu ÚSES byla provedena jeho koordinace s rozvojovými záměry obce a především též provázanost na sousední území ORP Blovice, kde revize a aktualizace Generelů ÚSES ještě neproběhla, resp. na území obce Střížovice, kde se rovněž připravuje nový územní plán. Na území většiny sousedních obcí probíhala revize a aktualizace Generelů ÚSES do úrovně Plánu již dříve (ORP Přeštice: obce Nebílovy, Předenice, Snopoušovy i Řenče). Sousední obec Nebílovy má Plán ÚSES upřesněn již do nového ÚP (Hájek, Sláma 2012).

### **Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí a na využitelnost přírodních zdrojů**

Prevence hygienického narušení kvality základních faktorů životního a přírodního prostředí-ovzduší včetně hlučnosti, vody, půdy i zeleně je řešena především hygienickými ochrannými pásmy a dalšími opatřeními. S ohledem na nutnost max. omezení negativních vlivů je nezbytné dodržovat doporučená a vyhlášená pásma hygienické ochrany, zejména ve vztahu k obytné zástavbě a občanské vybavenosti, rekreačním zařízením a zónám.

Obec Netunice spadá do Mikroregionu Radyně .

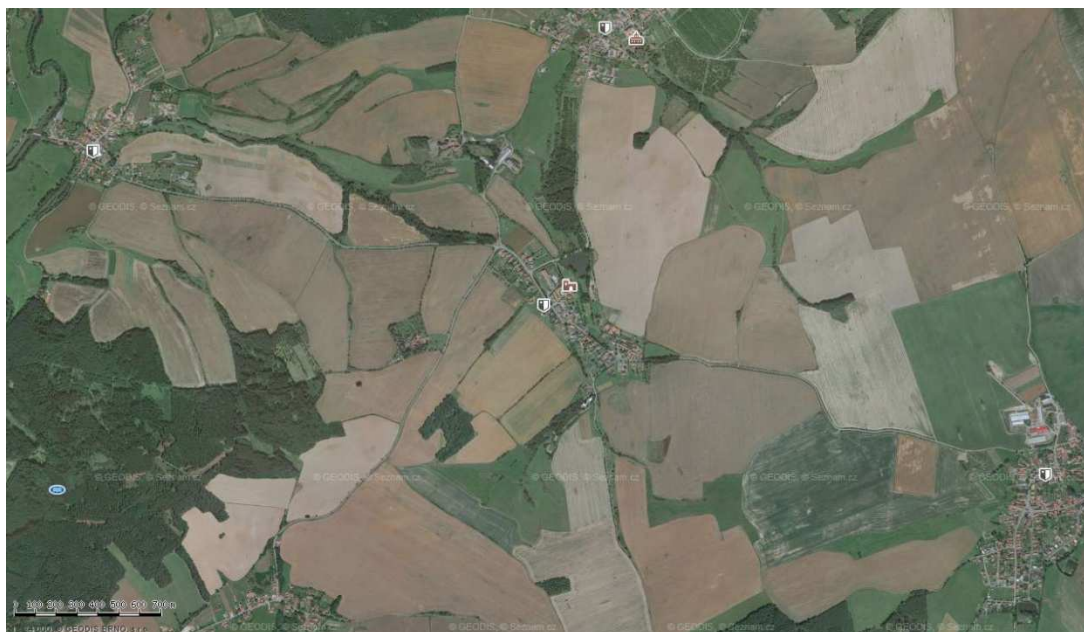
Současný stav životního prostředí řešeného území je odrazem přírodních podmínek (geologické poměry, geomorfologické poměry, pedologické poměry, biogeografické poměry, geobotanické poměry, hydrologické podmínky, klimatické podmínky, ekologická stabilita) a stavu ekosystémů řešeného krajinného celku, které jsou ovlivněny běžným vývojem přírodních společenstev a abiotickými činiteli, respektive člověkem. Tyto podmínky jsou stručně komentovány na příslušných místech textové části územního plánu, eventuelně vyplývají z grafické části územního plánu.

V řešeném katastrálním území obce Netunice tvoří převážnou plochu katastru zemědělská půda obhospodařovaná především ve formě orné půdy. Krajině dominují rozsáhlé hony orné půdy, louky se nachází v malém rozsahu v nivách vodních toků a rybníku a v okrajích sídla. Lesní pozemky zaujímají minimální procento z celkové plochy katastru obce.

Hodnocený krajinný celek ukazuje ekologickou stabilitu jako odraz míry poměru ploch intenzivně obhospodařovaných a ploch přírodě blízkých, případně s přirozenou rostlinnou a dřevinou skladbou, které se však v řešeném území takměř nevyskytují.

V řešeném území jsou dominantní člověkem přeměněné a ovlivněné ekosystémy. Ekosystémy antropicky člověkem méně ovlivněné jsou zaznamenané jen v lesních porostech. Krajina je přiřaditelná k antropicky silně ovlivněným územím, s kostrou ekologické stability nedokonalou. Územní systém ekologické stability na lokální úrovni je vypracován.

Foto – krajinná mozaika řešeného území obce Netunice



Odtokové a hydrogeologické poměry území jsou odvislé především od reliéfu krajiny a od geologické stavby řešeného území. Celé řešené území je odvodňováno drobnými toky ústícími do řeky Úhlavy. Řešené území náleží z hlediska hydrogeologické rajonizace k regionu 6222 – krystalinikum a proterozoikum v povodí Úhlavy a dolního toku Radbuzy..

Z hlediska půdních poměrů převažují v řešeném území hnědé půdy oglejené, oglejené půdy na břidlicích a oglejené půdy na svahových hlínách. Dále se v území v menším rozsahu vyskytují hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na zahliněných štěrkopiscích, glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích, hnědé půdy a drnové půdy spolu s nivními půdami a pomístně i illimerizované půdy se slabým oglejením.

Historicky bylo řešené území využíváno především zemědělsky. Zemědělství bylo po staletí prvotním činitelem a obyvatelstvo bylo převážně zaměstnáváno v tomto oboru. Území historicky postrádalo plochy rozptýlené zeleně, stejně jako solitéry. Typickým jevem byly aleje ovocných stromů vysazovaných podél polních cest, sady na záhumencích vybíhajících do krajiny. Zemědělská půda je převážně v držení fyzických osob, majetek částečně sloučen v hospodaření družstva vlastníků.

Foto - Historické složení krajinných přírodních prvků





Katastrální území obce Netunice náleží z pohledu krajinného pokryvu k zemědělským areálům charakterizovaným jako nezavlažovaná orná půda, stupeň ekologické stability 0,7 – 1,2. Klimatické údaje přiřazují řešené území ke klimatickému regionu MT 1 – podnebí mírně teplé, suché, s průměrnou roční teplotou 7-8oC, průměrným ročním úhrnem srážek 450 – 550 mm, s výrazným vlivem na klima které způsobuje Středočeská aglomerace. Fytogeograficky náleží území k hercynské podprovincii, regionálně fytogeografické členění přiřazuje území k Českomoravskému mezofytiku, biogeografické členění ČR (Culek a kol. 1966) přiřazuje území k Plzeňskému bioregionu s 2 – 3 vegetačním stupněm – dubobukový v jehličnaté variantě. Potenciální přirozená vegetace přiřazuje území k areálům acidofilních borových doubrav na kyselých karbonských sedimentech a terciéru. Z hlediska ekologické stability území, náleží oblast k méně příznivým oblastem 2. typu, z hlediska krajinářského hodnocení náleží oblast podmíněně k územím s průměrnou estetickou hodnotou historicky podmíněnou, krajina kulturní. Většina obhospodařovaných zemědělských ploch je meliorována a převážná část melioračních systémů funguje do současné doby.

Územní systém ekologické stability ukazuje kostru ekologické stability jako průměrnou vzhledem k vysokému zornění spíše nedostatečnou.

Pro kvalitu zemědělské půdy je základem klasifikační soustava BPEJ. V katastrálním území obce Netunice převažuje v zemědělství rostlinná výroba. V minimálním rozsahu je provozována živočišná výroba vzhledem k nedostatku pastvin. V současnosti se živočišná výroba poněkud zvyšuje díky přetváření orné půdy na kulturní pastviny. Z hlediska systému ochrany zemědělské půdy založeného na kategorizaci Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) převažují v katastru půdy IV. a V. třídy. Častá je III. třída ochrany. Zcela výjimečně se vyskytují v katastru půdy II. třídy ochrany.

### **Skupiny půd hlavních půdních jednotek**

HPJ 26 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách, středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s drobnými vláhovými poměry až stálým převlhčením

HPJ 47 – oglejené půdy na svahových hlínách, středně těžké až středně skřetovité nebo slabě kamenité, náchylné k dočasnému zamokření

HPJ 48 – hnědé půdy oglejené, rendziny oglejené a oglejené půdy na různých břidlicích, na lupcích a siltovcích, lehčí až středně těžké, až středně štěrkovité či kamenité, náchylné k dočasnému zamokření

HPJ 64 – glejové půdy a oglejené půdy zbažinatělé, zpravidla zkulturněné, na různých zeminách i horninách, středně těžké až velmi těžké

HPJ 67 – glejové půdy mělkých a rovinných celků často při vodních tocích, středně těžké až velmi těžké, zpravidla zamokřené

HPJ 73 – oglejené půdy zbažinatělé a glejové půdy svahových poloh, středně těžké až velmi těžké, zpravidla zamokřené

### **c.5.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot**

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu Netunice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Při tomto zkoumání dospěl k závěru, že návrh územního plánu potvrzuje kvality, které obec Netunice má a snaží se o jejich zachování, rozvíjení a vhodné doplnění.

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. S ohledem na to určil územní plán podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistil ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Nové plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby navazovaly na stávající zastavěné území sídla v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a jejímu předpokládanému rozvoji. Občanskou vybavenost je možné umisťovat v plochách pro bydlení v souladu s funkčními regulativy. Územní plán stanovil koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Zásady využívání území jsou stanoveny zejména prostřednictvím regulativů funkčního využití, podmínkami prostorového řešení jednotlivých lokalit a principy rozvoje jednotlivých funkčních složek, dopravy a inženýrských sítí. Celková urbanistická koncepce respektuje princip zachování stávajících hodnot a funkcí v území, vytváří podmínky pro udržení rovnováhy mezi jednotlivými funkčními složkami a stanoví optimální podmínky pro jejich další rozvoj. Územní plán vytváří podmínky pro ochranu přírodních hodnot a stanovil podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Pořizovatel na základě přezkoumání dospěl k závěru, že cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který má územní plán řešit, byly splněny.

### **c.5.2) Zdůvodnění urbanistické koncepce**

Územní plán respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy.

Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu. Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě.

Samostatné plochy pro občanskou vybavenost v územním plánu navrhovány nejsou. Předpokládá se umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů.

Většina zastavitelných ploch a ploch přestavby je lokalizována do návaznosti na zastavěnou plochu obce Netunice.

K zastavění jsou navrženy zemědělské plochy v těsné návaznosti na stávající hranice zastavěného území, dále plochy přírodní nacházející se v těsné návaznosti na stávající hranice zastavěného území, dále plochy přestavby uvnitř zastavěného území.

Zastavěné území a jeho hodnoty jsou chráněny územním plánem před nevhodnými stavebními zásahy. Podmínky prostorového uspořádání pro stávající i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby byly hodnoty co nejvíce chráněny a nebyl narušen stávající charakter a vzhled sídel, ani krajinný ráz. Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je podrobněji zdůvodněno v kapitole c.5.5) tohoto odůvodnění.

#### **c.5.2.1) Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch**

##### **Z1 Pod rozcestím**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemků minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- V ploše maximálně 4 stavební parcely se 4 domy
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
- obec má zájem na vybudování plochy pro bydlení rozšiřující možnosti bydlení v obci

### **Z2a Za Hůrkou**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
- obec má zájem na vybudování plochy pro bydlení rozšiřující možnosti bydlení v obci

### **Z2b Zahrádka**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
- obec má zájem na vybudování plochy pro bydlení rozšiřující možnosti bydlení v obci

### **Z3 U Remízu**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
- obec má zájem na vybudování plochy pro bydlení rozšiřující možnosti bydlení v obci

### **Z4 V Sadu**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m<sup>2</sup>
- Vybudování přístupové komunikace na náklady investora, tato komunikace nebude zařazena do veřejně prospěšných staveb, bude vyřešena samostatnou studií na náklady investora
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, připojení kanalizační, ČEZ, O2 sítí, včetně zásobování vodou.

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
- obec má zájem na vybudování plochy pro bydlení rozšiřující možnosti bydlení v obci

### **Z6 ČOV**

Druh plochy: Technická infrastruktura TI

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha využita pro umístění ČOV
- obec má zájem na vybudování ČOV pro zlepšení místní infrastruktury

### **c.5.2.2) Přehled a zdůvodnění ploch přestavby**

#### **P1 Pod Tvrzí**

Druh plochy: Bydlení individuální BI

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 600 m<sup>2</sup>
- Individuální výstavba nebo řadové domky

Požadavky: Odstranění chátrajících budov zemědělského areálu.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha již není využívána k původnímu účelu,
- obec má zájem v této ploše v rámci zastavěného území obce na vybudování plochy pro bydlení rozšiřující možnosti bydlení v obci

#### **P2 K nivkám**

Druh plochy: Veřejné prostranství – veřejná zeleň

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

- plocha využita pro umístění veřejné zeleně, jejíž součástí jsou i dětská hřiště, prvky pro volnočasové aktivity
- plocha vznikla přestavbou z ploch BI, OV a nové návrhové plochy
- obec má zájem na vedení TI v zemi v těchto plochách

### **c.5.2.3) Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně je založen na využití přírodních hodnot území a na zachování nezastavitelnosti stávajících ploch sídelní zeleně v obci.

System sídelní zeleně tvoří soustava ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, estetické vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny i pro zvýšení hygieny prostředí. Obec Netunice je obklopena hodnotným přírodním prostředím a zeleň je přítomná na veřejných prostranstvích i v soukromých zahradách, okolí obce je tvořeno zalesněnými plochami v těsné návaznosti na obec.

Nejvýznamnějšími plochami veřejné zeleně jsou zeleň v soukromých zahradách a prostor ve vazbě na místní rybník, dále se jedná o plochy lesní, které jsou umístěny v těsné návaznosti na zastavěné území obce, zvláště při jižní a severní hranici.

### **c.5.3) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

#### **c.5.3.1) Zdůvodnění řešení dopravy**

V katastru obce je doprava realizována dopravou silniční a to převážně místními komunikacemi a silnicemi III. a II. třídy.

Dopravně je obec napojena na místní a okresní komunikace. Jediné spojení s obcí je zajištěno tedy silniční – automobilovou a autobusovou dopravou.

Obcí procházejí silnice II/183 a III/1774. Technický stav komunikací v části obce je celkem dobrý.

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, budou doplněny veřejné plochy a místní komunikace, které budou zajišťovat dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Současné vedení silnic II. a III. třídy v řešeném území vcelku odpovídá jejich dopravnímu významu a tak v současné době nelze předpokládat realizaci významnějších přeložek či směrových úprav těchto silnic a jejich vedení je tedy možno považovat dlouhodobě za stabilizované.

#### **Územní plán navrhuje tyto dopravní stavby:**

- 3) WD 1 - komunikace jdoucí plochou Z2 a to na pozemcích p.č. 579/2, 580/2, 138, 136, 134, 51/2, 581, 52/10, 55/5, 52/9
- 4) WD 2 - komunikace ze silnice třídy č. II jdoucí k ploše č. Z3 p.č. 579/1

#### ***Železniční doprava***

Řešeným územím neprochází železniční trať.

#### ***Cyklistická doprava***

Územím prochází cyklistická trasa č.2125. Nové cyklistické cesty nejsou územním plánem navrhovány.

#### ***Pěší doprava***

Územím procházejí stávající turistické trasy. Nové ÚP nenavrhuje.

#### ***Doprava v klidu***

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně, při výstavbě nebo rekonstrukci objektů tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

### **c.5.3.2) Zdůvodnění řešení technické**

#### ***Vodovod***

Zásobování vodou je ze soukromých studní. Předpokládá se individuální zásobování pitnou vodou i nadále. V budoucnu obec uvažuje o vybudování gravitačního vodovodu.

### **Kanalizace**

Pro obec Netunice je navržena vlastní ČOV umístěná podél potoka na severu od zastavěného území obce, na pozemcích s p.č. 557/17, 557/31, 557/32.

### **Zásobování el. energií**

Pro zajištění zásobování el.energií v uvedených lokalitách je nutné provést úpravy zařízení distribuční soustavy. Řešení a návrh umístění konkrétních trafostanic je předmětem následné dokumentace.

Na základě návrhu nových lokalit dojde k upřesnění počtu odběrných míst a s tím související specifikaci (specifikování jednotlivých spotřebičů a případné technologie včetně specifikování případných ekologických zdrojů). Tato skutečnost se promítne do stavu současných trafostanic, což bude nutné řešit v rámci dalších stupňů PD, jako územní studie a územního rozhodnutí.

Předpokladem řešení – zásobování elektrickou energií jednotlivých lokalit je výměna blokových trafostanic z důvodu zajištění dostatečného příkonu pro jednotlivé lokality. V případě nutnosti bude muset dojít k propojení jednotlivých trafostanic mezi sebou z důvodu zajištění rovnoměrného odběru ze sítě.

Návrh kabelových rozvodů NN bude prováděn v následné dokumentaci dle probíhající výstavby v zájmovém území.

### **Veřejné osvětlení**

V obci je rozvod veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech. Veřejné osvětlení je vhodné rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

### **Plynovod**

Obec nebyla dosud plynofikována. S plynofikací obce se nadále nepočítá.

#### **c.5.3.3) Zdůvodnění řešení občanského vybavení**

Obec Netunice má vyhovující veřejné občanské vybavení. V rámci obce se nachází zdravotní vybavenost, restaurační zařízení, volnočasové plochy pro děti a kulturní zařízení. Nebyl požadavek v územním plánu řešit nové plochy občanské vybavenosti.

#### **c.5.4) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou. V žádném případě není v krajině možná nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci, není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území



- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích

### **c.5.4.1) Prostupnost**

V územním plánu Netunice nejsou navrženy nové cesty v krajině. Je třeba zachovat volnou průchodnost krajinou. Cesty v krajině je přístupné realizovat v rámci přístupnosti pro zemědělství.

Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, jednak k turistickému využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině.

### **c.5.4.2) Opatření k protierozní ochraně půdy**

Sesuvná území nejsou na území evidována.

### **c.5.4.3) Vodohospodářská a protipovodňová opatření**

Protipovodňová opatření nejsou v rámci územního plánu Netunice řešena.

### **c.5.4.4) Pozemkové úpravy**

V katastrálním území Netunice je v současné době zahájena komplexní pozemková úprava (KoPÚ) veřejnou vyhláškou, ale zatím není znám její zpracovatel. Ten bude následně navazovat na zpracovanou ÚPD.

### **c.5.4.5) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability**

Na území obce Netunice nebyl Generel ÚSES v minulosti zpracován. V jeho nejbližším navazujícím okolí byl územní systém ekologické stability vymezen již velmi dávno podle Generelu lokálního ÚSES (Marek 1993). V této dokumentaci byly shledány některé závažné metodické chyby systematického charakteru. Generel rovněž ještě nemohl řešit vyšší hierarchii ÚSES podle ÚTP (především později navrženou nadregionální úroveň). Tato velmi stará dokumentace ÚSES byla proto nedávno koncepčně revidována, včetně chybějících území, a upřesněna pro další potřeby územně plánovacích dokumentací, a to do podrobnosti Plánu ÚSES (Hájek et al. 2011).

Vzhledem k relativně omezenému rozsahu řešeného území musel být zpracovaný Plán ÚSES dále upřesňován do detailů v podstatně širších vazbách i na všechna sousední katastrální území. V Plánu ÚSES byla provedena jeho koordinace s rozvojovými záměry obce a především též provázanost na sousední území ORP Blovice, kde revize a aktualizace Generelů ÚSES ještě neproběhla, resp. na území obce Střížovice, kde se rovněž připravuje nový územní plán. Na území většiny sousedních obcí probíhala revize a aktualizace Generelů ÚSES do úrovně Plánu již dříve (ORP Přeštice: obce Nebílovy, Předenice, Snopoušovy i Řenče). Sousední obec Nebílovy má Plán ÚSES upřesněn již do nového ÚP (Hájek, Sláma 2012).

### **Podklady a jejich vyhodnocení:**

*Marek J. (1993): Generel MÚSES k.ú. Vodokrty, Knihy, Krasavce, Háje u Vodokrt, Lišice, Snopoušovy, Předenice, Čížice, Nebílovy, Štěnovice, Dolce, Újezd a Skašov. - MS, Zemědělská projekční kancelář, Plzeň.*

(vymezení nebylo zpracováno na základě krajinných analýz, neodpovídá ještě republikové koncepci podle ÚTP ŠES vyšší hierarchie ČR, chybné propojování nepřibuzných HGF a

MZF stanovišť – nereprezentativní a nesystémové vymezení, na křížení MZF a HGF systémů ještě chybí biocentra)

*Hájek M. et Bílek O. (2005): Generel regionálního ÚSES Plzeňského kraje. - MS, GeoVision, Plzeň.*

(nutno upřesnit na pozemkový detail, nefunkční části v minimálních parametrech)

*Hájek M. et al. (2008): Revize Generelů MÚSES Přeštice V (obce Vodokrt, Osek u Vodokrt, Háje u Vodokrt, **Netunice**, Předenice, Nebílovy, Čížice a Útušice). - MS, GeoVision, Plzeň.*

(nutno prověřit reálnost vymezení skladebných částí v zástavbě obce Netunice, dořešit návaznosti do ORP Blovice)

### **c.5.5) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití**

Územním plánem Netunice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Při umísťování podmíněně přípustného využití je u mnoha ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 – 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Nepřípustné využití uvedené v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro zachování urbanistických hodnot a jejich rozvíjení v rámci nové výstavby jsou v podmínkách prostorového uspořádání stanoveny pro jednotlivé plochy v obci, které je třeba při výstavbě dodržet. Jedním z hlavních požadavků je objemová a výšková regulace zástavby. Tyto regulace mají zamezit narušení panoramatu sídel a změně měřítka veřejných prostranství v jejich rámci.

### **c.5.6) Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření**

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

#### **Plochy pro dopravní infrastrukturu (WD1, WD2)**

- **dopravní napojení nově navržené lokality** - zpřístupňující nové zastavitelné plochy, případně zajišťující dopravní obsluhu uvnitř zastavitelných ploch. Jde o plochy nezbytné k zajištění přístupu k zastavitelným plochám, případně k jednotlivým stavebním pozemkům. Náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené WD1 a WD2 ponese výlučně investor výstavby.
- **Komunikace** - zpřístupňující nové zastavitelné plochy, případně zajišťující dopravní obsluhu uvnitř zastavitelných ploch. Jde o plochy nezbytné k zajištění přístupu k zastavitelným plochám, případně k jednotlivým stavebním pozemkům. Náklady na

vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené WD1 a WD2 ponese výlučně investor výstavby.

### **Plochy pro technickou infrastrukturu (WT1, WT2)**

- **ČOV** – navržení ČOV pro zkvalitnění stavu technické infrastruktury obce
- **Koridor zdvojení el. vedení 400 kV** – z důvodu zdvojení el. vedení navržen koridor zdvojení vedení 400 kV Kočín-Přeštice VPS E 09

### **Plochy pro veřejně prospěšná opatření:**

- **prvky ÚSES** navržené k založení nebo doplnění (RK249, RB 882 – WU6)

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

### **c.5.7) Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

V rámci územního plánu Netunice nebyla vymezena plocha, pro kterou se zpracovává územní studie při rozhodování o změnách v území.

### **c.5.8) Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Územní rezervy nebyly v rámci územního plánu Netunice řešeny.

### **c.5.9) Zdůvodnění stanovení změn v území (etapizace)**

Etapizace nebyla v rámci územního plánu Netunice řešena.

### **c.5.10) Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

V rámci území obce Netunice nachází tvrz, která je zapsán do seznamu nemovitých památek a jsou předmětem památkové ochrany či památkového zájmu. Zachování jejich kvalit je tedy do určité míry zajištěno orgány památkové péče. Proto u nich územní plán podmínku vypracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem neuplatňuje.

Katastrální území:	Netunice
st.	31/1
Památko :	tvrz
Ochrana stav/typ uzavření :	zapsáno do státního seznamu před r.1988
Památkou od :	3.5.1958
Číslo rejstříku ÚSKP :	31913/4-395
Název okresu :	Plzeň-jih
Sídelní útvar (město/ves) :	Netunice
Část obce :	Netunice
Katastrální území :	Netunice
Ulice,nám./umístění :	v areálu čp. 1
Číslo popisná :	,1
Číslo orientační :	,0
Obec s rozšířenou působností :	Přeštice
Obec (obecní úřad) :	Netunice
Stavební úřad :	Stavební úřad - Městský úřad Starý Plzenec
Finanční úřad :	Finanční úřad pro Plzeňský kraj, územní pracoviště v Přešticích
Historická země :	Čechy
Identifikátor záznamu (IdReg) :	143460

**c.5.11) Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

**c.6) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Ačkoliv dnes má obec spíše obyvatele starší věkové skupiny, je uvažováno s tím, že bude v budoucnu potřeba nových zastavitelných ploch využitých především pro funkci bydlení, případně občanské vybavenosti. Územní plán Netunice tedy řeší především nově vzniklé plochy zastavěného území, plochy navazují na sídlo na hranice zastavěného území, tyto plochy jsou odpovědí na danou situaci a vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu.

Nově navržené plochy zastavěného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení.

Nově vzniklé plochy zastavěného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území.

Snahou zastupitelstva je vytvořit v obci takové podmínky a prostředí, které budou vhodné pro nově příchozí, především mladé obyvatele a které sem právě tyto mladé lidi přimějí přijít a usadit se zde.

Obec je atraktivní pro bydlení v hodnotném přírodním prostředí na okraji Švihovské vrchoviny navazující na CHKO Brdy, je zde patrný zájem o novou výstavbu. Zastavěné území je v současné době využito zejména pro bydlení.

Územní plán využívá enkláv v zastavěném území, kde vymezuje 5 zastavitelných ploch a 1 plochu přestavby:

NETUNICE – PLOCHY PŘESTAVBY		
Označení plochy	Název	Plocha celkem (ha)
P1	Pod Tvrzí	1,49 ha

**ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

NETUNICE – ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
Označení plochy	Název	Plocha celkem (ha)
Z1	Pod rozcestím	1,33 ha
Z2a	Za Hůrkou	1,49 ha
Z2b	Zahrádka	1,87 ha
Z3	U Remízu	1,68 ha
Z4	V Sadu	0,6 ha
	Celkem	6,97 ha

## ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

Celkem 8,46 ha

Netunice má v současné době (leden 2016) cca 197 obyvatel. Počet obyvatel v průběhu posledních desetiletí mírně kolísá, nicméně je patrná zvyšující se tendence počtu obyvatel.

1980	190
1991	167
2001	158
2011	175
2015	197

S tím souvisí i nárůst počtu domů

1980	58
1991	66
2001	67
2011	73

Výchozí rok bilance	2011
Výhledový rok bilance	2025

Počet obyvatel	1991	167
	2001	158
	2011	175
Počet domů	1991	66
	2001	67
	2011	73

Potřeba nových domů	2025	55
Potřeba domů	2025	128

Průměrná velikost pozemku RD	1000m <sup>2</sup>		
Potřeba ploch do roku (roční průměr)	ha/rok	2025	4500m <sup>2</sup> (0,45ha)
Potřeba plocha – cca 15 let	ha/15 let	2025	67 500m <sup>2</sup> (6,8ha)

Nabídka ploch pro novou zástavbu mírně převyšuje reálnou poptávku. Mírný převis nabídky by však měl omezit spekulace s pozemky.

### **d) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘÍLOHY Č. 7 VYHL. Č. 500/2006 SB. ČÁST II ODST. 1 a) – d)**

#### **d.1) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)**

- Územní plán obce Netunice vychází z nadřazené ÚPD- Zásady územního rozvoje (dále jen ZÚR) Plzeňského kraje a je s ním v souladu. Navazuje a bere v úvahu požadavky a potřeby okolních katastrálních území (jedná se především o respektování a návaznost dopravní infrastruktury a řešení dopravy, technické infrastruktury, návaznost ÚSES a případných návazností jednotlivých zastavěných částí obce s podobným způsobem využití ploch k sousedním katastrálním územím).
- Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 včetně její aktualizace

### **Výsledek přezkoumání územního plánu**

Graficky jsou širší vztahy dokumentovány výřezem ze ZÚR Plzeňského kraje výkresem č. 6 v měřítku 1:100 000

Z hlediska širších vztahů je řešené území obce Netunice součástí České republiky, Plzeňského kraje, okresu Plzeň-jih, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Přeštice.

- II/183 – Nebílovy- Netunice- Háje- Vodokrty
- III/1774– Přednice- Netunice - Střížovice

Řešeného území obce Netunice se týkají zájmy pozemní motorové dopravy ve formě silnic II. a III. třídy, místních komunikací a dále dopravy cyklistické a pěší. Území leží mimo zájmy dopravy železniční, vodní, letecké a mimo zájmy výstavby dálnic.

Správní území obce Netunice tvoří pouze jedno území. Obec sousedí s k.ú. Nebílovy, Střížovice, Únětice, Renče, Háje, Snopoušovy a Předence.

Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet.

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými v zadání schváleném zastupitelstvem obce Netunice, v zadání nebyla stanovena nutnost zpracování konceptu. Na základě projednání návrhu zadání s příslušnými dotčenými orgány a dalšími subjekty byl ÚP v některých oblastech upraven a doplněn.

Návrh územního plánu Netunice respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu

V řešeném území ve volné krajině je rovněž výrazně omezeno oplocování rozsáhlých ploch s následným znemožněním jakékoliv průchodnosti.

### **d.2) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

*viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)*

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými ve schváleném zadání. Během dalšího zpracování územního plánu došlo v rámci procesu ke změnám vůči zadání, která vznikla průběžnou konzultací se zastupiteli obce.

Na základě projednání návrhu zadání s příslušnými dotčenými orgány a dalšími subjekty byl návrh ÚP v některých oblastech upraven a doplněn, tyto úpravy jsou v souladu se zadáním.

### **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

#### **Požadavek:**

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.

#### **Vyhodnocení:**

Územní plán Netunice respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu



a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na centrálním schématu složením z návsi a zemědělských usedlostí. Obec se rozrůstá směrem sever – jih.

Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi či k přístupové komunikaci. Místy doplněno o novou zástavbu. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny se snahou co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely.

### **Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

#### **Požadavek:**

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika).

#### **Vyhodnocení:**

Řešeným územím dnes prochází několik turistických a cyklotras, ÚP ve svém řešení podporuje stávající stav cest a tras, které jsou využívány pro propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, pěší turistiky a cykloturistiky. ÚP zohledňuje stávající funkční propojení a ve svém řešení jej podporuje.

### **Požadavky na rozvoj území obce**

#### **Požadavek:**

Uřčit lokality pro rozvoj trvalého bydlení v rámci sídla, stanovit regulativy pro stavební vývoj lokalit, definování podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení podmínek pro rehabilitaci zemědělských družstev a jinak znehodnocených ploch především v intravilánu obce.

#### **Vyhodnocení:**

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou převážně umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu, nachází se především na jižním, severním okraji zastavěného území obce Netunice. Tato nová poloha umístění zároveň navazuje na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se omezuje vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území.

V zadání byla řešena ještě plocha bydlení BI 4 a BI 5. Tyto plochy byly nakonec vypuštěny z důvodu příliš velké plochy zástavby a satelitního umístění, což by s sebou přineslo jednak nepůvodnost zástavby – nenávaznost na zastavěné území a jednak investice do infrastruktury.

V ÚP plánu se nikterak nepočítá se změnou stávajícího stavu dopravní infrastruktury, pro nově navržené zastavitelné plochy se využije stávající dopravní a technická infrastruktura.

V rámci návrhu ÚP byla navržena plocha přestavby, která řeší rehabilitaci zemědělských družstev v rámci zastavěného území obce.

### **Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

#### **Požadavek:**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

#### **Vyhodnocení:**

ÚP plán vymezuje plochy bydlení individuálního a občanské vybavenosti, tyto nově navržené plochy svým umístěním dotváří ucelený charakter zástavby obce, navazují na stávající

komunikace, podél nichž jsou v přijatelné míře umístěny. Návaznost nově navržených zastavitelných ploch na dopravní komunikace je podmíněna dostupností a jejich obslužností. Především pro plochy bydlení individuálního jsou jasně stanoveny regulativy jako výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách atd. Jedná se vždy o návrh větších ploch, které umožňují výstavbu ucelené skupiny objektů a nikoliv jen jednotlivé stavby.

Po prověření sítě místních a účelových komunikací se shledala dostatečnost současného stavu s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

**Požadavek:**

Bude upřesněn a respektován nadregionální a regionální ÚSES.

**Vyhodnocení:**

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu.

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z Generelu regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek et al. 2005) resp. z platných ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nadregionální hierarchie byla v detailu skladebných částí již v rámci revize a aktualizace Generelů ÚSES Přeštice V (Hájek et al. 2008) a v rámci zpracování nového ÚP obce Netunice byla optimalizována do detailu velkého měřítka a byly upřesněny prostorové parametry vzhledem k lokální hierarchii. Stejným způsobem byla detailně upřesněna také regionální úroveň.

### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.**

**Požadavek:**

ÚP nemění stávající koncepci dopravy, zásobování vodou je ze soukromých studní, obec má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci. Je v plánu vybudování kořenové čističky odpadních vod.

**Vyhodnocení:**

Po prověření sítě místních a účelových komunikací se shledala dostatečnost současného stavu s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky. ÚP pracuje se stávajícím stavem dopravní infrastruktury. Voda je řešena ze stávajících studní. ÚP pracuje s návrhem nové ČOV a kanalizace.

#### **d.2.1) Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu ÚP v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

Všechny pokyny byly v návrhu územního plánu zohledněny – podrobněji viz kapitoly b.4.2), b.4.3), e) a f) tohoto odůvodnění.

#### **d.3) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje**

Územní plán Netunice nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR PK.

#### **d.4) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

## ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

### d.4.1) Zemědělský půdní fond

Územní plán obce Netunice řeší pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, převážně je to orná půda, v menším rozsahu travní porosty, sady a zahrady.

#### Údaje o rozsahu ploch k dosažení cílů stanovených územním plánem obce Netunice.

Údaje o celkovém rozsahu ploch dotčených územním plánem a údaje o podílu půdy zařazené do zemědělského půdního fondu včetně dalších údajů (druhy pozemků, zařazení pozemků do bonitovaných půdně ekologických jednotek, určení stupňů ochrany) jsou uvedeny v tabulkové příloze textové zprávy: "Zábor ploch při naplnění cílů územního plánu obce".

Tabulka vyhodnocuje zábor ploch z hlediska:

- Bydlení individuálního
- záboru ploch pro umístění čistírny odpadních vod

#### Seznam rozvojových ploch

Ozn.pl.	Účel záboru	poloha	zeměd.půda	ostatní	celkem
<b>Z1</b>	Plocha pro bydlení individuální BI	Severozápadní okraj obce	13394	-	13394
<b>Z2a</b>	Plocha pro bydlení individuální BI	Východní okraj obce	31220	2943	34163
<b>Z2b</b>	Plocha pro bydlení individuální BI	Východní okraj obce	18753	-	18753
<b>Z3</b>	Plocha pro bydlení individuální BI	Jižní okraj obce	16768	-	16768
<b>Z4</b>	Plocha pro bydlení individuální BI	Severozápadní okraj obce	5966	-	5966
<b>Z6</b>	Plocha pro ČOV	Severně od obce	10738	-	10738
<b>P1</b>	Plocha pro bydlení individuální BI	Severozápadní sektor obce	-	14864	14864
<b>P2</b>	Veřejná zeleň	Západní okraj obce		2394	2394
	<b>celkem</b>		<b>96839</b>	<b>20201</b>	<b>117040</b>

#### Výpis druhů pozemků a výměr z katastru nemovitostí (v ha)

##### Text

---

Celková výměra	504,45
<b>Z toho</b>	
Zemědělská půda	359,06
Lesní půda	114,25
<b>Zemědělská půda:</b>	
Orná půda	300,40
Zahrady	9,44

## ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

---

Sady	5,29
Louky	43,92

### **Další:**

Vodní plochy	3,17
Zastavěné plochy	6,68
Ostatní plochy	21,29

**Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor zemědělské půdy v rozsahu:**

**Katastrální území Netunice  
8,42 ha plochy zemědělské půdy**

### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení**

Významné investiční záměry vložené do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti nebyly v řešeném katastru v posledních letech prováděny. V sedmdesátých letech minulého století bylo provedeno tak, jako na celém území ČR rozsáhlé meliorační zásahy. Řada z těchto zásahů je funkční do současné doby. Zábory pozemků pro budoucí zástavbu, kde případně dojde ke střetu s melioračními zásahy, bude třeba řešit individuálně při postupném uvolňování jednotlivých pozemků pro zástavbu.

### **Údaje o objektech zemědělské prvovýroby**

Demografické ukazatele zdůrazňují ekonomické aktivity trvale bydlících obyvatel. Historicky bylo v oblasti dominantní zemědělství. V současné době nejsou ekonomické aktivity obyvatelstva ve vztahu k zemědělství v dominantním postavení. Významná část obyvatelstva dojíždí za prací mimo své bydliště. Území je do značné míry využíváno pro rekreaci, chalupaření.

Zemědělská půda katastru obce Netunice je převážně v držbě soukromých vlastníků a to buďto samostatně hospodařících, nebo soustředěných do družstva vlastníků.

### **Uspořádání ZPF, ekologická stabilita, pozemkové úpravy**

Z prostorového hlediska je zemědělská půda situována po celém obvodu sídla. Lesní pozemky se nachází severním směrem od obce Netunice, jihozápadním směrem a jižně od obce Netunice. Zemědělská půda je obhospodařována převážně v kultuře orná půda. Velmi malé procento tvoří travní porosty, nepatrné procento sady a zahrady. Louky v podobě trvalých travních porostů jsou vylišeny převážně v nivních polohách a v kontaktu se sídlem. Krajinně zájmového území dominují velké hony orné půdy bez výrazného členění jinými krajinnými prvky. Zemědělské pozemky jsou přístupné po polních cestách a komunikacích místního charakteru. Cestní síť zajišťující přístupnost zemědělských pozemků je řešena v dostatečném rozsahu.

Obec Netunice je zahrnuta v generelu lokálního ÚSES, neaktualizovaného. Západně od sídla je veden biokoridor navržený, nefunkční s biocentry poblíž obce uváděnými jako navržené nefunkční. Část katastru obce leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru řeky Úhlavy. Případné zábory pro realizaci prvků ÚSES se nevyhodnocují. Konkrétní stanovení záborů pro realizaci plánu ÚSES je uvedeno v příslušné části textové i grafické územního plánu.

V řešeném území dosud neproběhly komplexní pozemkové úpravy a s jejich realizací není dle sdělení pozemkového úřadu v nejbližší době počítáno. V případě záboru ploch, ve kterých proběhly jednoduché pozemkové úpravy, je investor povinen zajistit náhradu vypracovaných JPU (bude řešit vyhláška v rámci návrhu ÚP).

**Současná a navrhovaná skladba zemědělské půdy (v ha)  
k.ú. Netunice**

## ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

kultura celkem	současný stav	návrh záboru	cílový stav ÚP
orná půda	300,40 ha	5,18 ha	295,22 ha
zahrady	9,44	0,71 ha	8,73 ha
sady	5,29	1,31 ha	3,98 ha
TTP	43,92	1,22 ha	42,7 ha
<b>zemědělská půda celkem</b>	<b>359,05 ha</b>	<b>8,42 ha</b>	<b>350,63 ha</b>

Navrhovaný zábor orné půdy činí 5,18 ha, to je ze současného stavu 1,7 %

Navrhovaný zábor zahrad činí 0,71 ha, to je ze současného stavu 7,9 %

Navrhovaný zábor sadů činí 1,31 ha, to je ze současného stavu 24,8 %

Navrhovaný zábor travních porostů činí 1,22 ha, to je ze současného stavu 2,8 %

### Tabulková část k.ú. Netunice – navrhované zábory

Tabulka č. 1

parc.č.	kultura	výměra m <sup>2</sup>	zábory dotčených pozemků m <sup>2</sup>			vlastník	BPEJ	třída ochrany
			orná půda	Sady-TTP	zahrady			
<b>Zastavitelná plocha č. Z1</b>								
539/1	ovocný sad	18459	-	13125	-	FO	54811	IV.
540/1	TTP	269	-	269	-	FO	56811	V.
celkem			-	13394	-			
<b>Zastavitelná plocha č. Z2a</b>								
545/4	zahrada	2422	-	-	2422	FO	56701 54814	V. V.
52/10	orná půda	5385	4700	-	-	FO	52611 54814	III. V.
52/11	orná půda	6100	6100	-	-	FO	52614 54814 52611	IV. V. III.
52/9	orná půda	1667	1667	-	-	FO	56701	V.
celkem			12467		2422			
<b>Zastavitelná plocha č. Z2b</b>								
51/2	orná půda	11301	11301	-	-	FO	52614 54814	IV. V.
138	orná půda	4587	4587	-	-	FO	54814	V.
136	orná půda	1662	1662	-	-	FO	54814	V.
134	orná půda	957	957	-	-	FO	54814	V.
133/2	ostatní	508	-	-	-	obec	-	-
579/2	ostatní	588	-	-	-	obec	-	-
580/2	ostatní	4414	-	-	-	obec	-	-
51//4	orná půda	246	246	-	-	FO	52614	IV.
celkem			18753					
<b>Zastavitelná plocha č. Z3</b>								

## ÚZEMNÍ PLÁN NETUNICE

238/1	orná půda	54683	6500	-	-	FO	52611 56411 54712	III. III. IV.
141/3	orná půda	1653	1653	-	-	FO	54814 56411	V. III.
143	orná půda	1147	1147	-	-	FO	56411	III.
145	orná půda	1093	1093	-	-	FO	56411	III.
147	orná půda	4774	2750	-	-	FO	56411 56701	III. V.
148	orná půda	2354	1125	-	-	FO	54811 56411	IV. III.
155/1	orná půda	9894	2500	-	-	FO	56811 54811 56411	V. IV. III.
celkem			16768	-	-			

### Zastavitelná plocha č. Z4

406/2	zahrada	3466	-	-	3466	FO	52611 54811	IV. IV.
406/1	orná půda	42941	2500	-	-	FO	52601 52604 52611 54811	III. IV. IV. IV
celkem			2500	-	3466			

### Zastavitelná plocha č. Z6

557/17	TTP	2833	-	2833	-	FO	54811 56701	IV. V.
557/31	TTP	3917	-	3917	-	FO	54811 56701	IV. V.
557/32	TTP	3988	-	3988	-	FO	56701 54811	V. IV.
celkem			-	10738	-			



### **Poznámky:**

FO – fyzická osoba

PF ČR – pozemkový fond ČR

ÚPZSVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

TTP – trvalý travní porost

Vlivy na zemědělský půdní fond budou mít především navrhované záborů pozemků určených pro zástavbu.

Ve struktuře odjímaného zemědělského půdního fondu převládá zábor orné půdy 8,20 ha nad záborům travního porostu 6,19 ha, sadů 1,31 ha a zahrad 0,59 ha. Část záborů tvoří také ostatní plochy celkem 2,10 ha.

Ve struktuře odjímané zemědělské půdy dle tříd ochrany je zábor ZPF situovaný většinou na nekvalitní zemědělskou půdu IV. a V. třídy ochrany.

Navrhované změny v rozsahu zemědělské půdy sebou neponesou žádné významné ovlivnění ve vztahu ke stavu životního prostředí. Struktura navržených záborů výrazně nezmění stávající odtokové poměry území ani hydrogeologické poměry. Za předpokladu, že nově situovaná zástavba bude využívat především ekologické zdroje vytápění nedojde ani k výrazným změnám v oblasti ochrany ovzduší.

Navržené záborů zemědělské půdy nezpůsobí v řešeném území výrazně nevratnou změnu krajiny zejména za předpokladu, bude-li realizován návrh územního systému ekologické stability území.

### **d.4.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Územní plán nevznáší požadavky na záborů lesní půdy

Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Celková výměra katastru	504,45
Z toho:	
Lesní půda	114,25

Plochy lesů tvoří z celkové rozlohy katastrálního území obce Netunice 22,6 %.

Lesní pozemky tvoří především lesy hospodářské bez vymezených území zvláštního určení.

Navrhovaná řešení územního plánu Netunice nevykazují vlivy na lesní půdní fond. Ten zůstává v původním rozsahu bez záborů.

## **e) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ**

### **e.1) Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci 1. Veřejného projednání**

Nejpozději do 7 dnů ode dne 1. veřejného projednání, které se konalo 5.11.2015, tzn. do 12.11.2015, mohli dotčené osoby, tzn. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky k návrhu územního plánu Netunice.

V rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Netunice svou písemnou námitku uplatněny:

- 1) Václav a Jaroslava Houdkovi, bytem Netunice 47, doručenu pořizovateli dne 26.10.2015  
Po lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného projednání svou písemnou námitku uplatnil:
- 2) Bořivoj Kulštejn, bytem Netunice 5, doručenu pořizovateli dne 13.11.2015

**1) Text námitky manž.Václava a Jaroslavy Houdkových:**

Podatelé jsou vlastníky zahrady na pozemku p.č. 293/2 v k.ú. Netunice o výměře 1276 m.<sup>2</sup>

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podatelé tímto podávají proti předmětnému návrhu územního plánu obce Netunice v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitku:

**Námitka:**

*Nesouhlasíme s tím, že tento zmíněný pozemek byl vyřazen v procesu tvorby územního plánu z rozvojových ploch, kde na naši žádost jej obec Netunice hodlala do územního plánu zařadit jako stavební parcelu, na které by naše vnučka nyní mohla stavět RD. Žádáme proto, aby tento pozemek byl zařazen mezi rozvojové plochy určené pro bydlení (B1).*

**Odůvodnění:**

*Jako důvod odmítnutí našeho požadavku nám bylo sděleno, že důvodem je blízkost lesního pozemku a odtrženost pozemku od stávající výstavby.*

*S tímto názorem nesouhlasíme.*

*Tento takzvaný lesní pozemek je ve skutečnosti rybník, z druhé strany sousedící se zastavěným územím. Jsme ochotni přijmout opatření, které nám odbor životního prostředí uloží. Lze například umístění stavby ve větší vzdálenosti od zmíněného pozemku, umístit lapače jisker na komín apod.*

*Podle našeho názoru pozemek není zcela odtržený od stávající zástavby. Vzdálenost od blízké a současné stavební parcely je cca 70m a pokud bude schválený územní plán se zónou Z3, zkrátí se vzdálenost na cca 40m vzdušnou čarou přes cestu k dalšímu zastavitelnému území. Také vzdálenost přes rybník Jordánek je k dalšímu zastavěnému území necelých 50 m.*

*Pozemek potřebuje ke stavbě RD naše vnučka.*

*Územní plán v takovéto podobě považujeme za zásah do vlastnického práva.*

## Rozhodnutí o námitce

**Výrok:** - Zastupitelstvo obce námitku **zamítá**

**Odůvodnění:** Předmětný pozemek je umístěn ve volné krajině, nenavazuje na zastavěné území obce a částečně leží ve vzdálenosti do padesáti metrů od kraje lesa. Nově vymezované zastavitelné plochy v návrhu územního plánu musí být v souladu se zadáním územního plánu, které stanoví, že tyto plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizoval se tím zábor krajiny – viz. urbanistická koncepce a dále, že ve volné krajině nebudou vznikat žádná nová sídla odtržená od původní zástavby. Návrh nově vymezovaných zastavitelných ploch v návrhu územního plánu musí být v souladu s cíly a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Návrh nově vymezovaných zastavitelných ploch v návrhu územního plánu musí být v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, ve kterých je mimo jiné uvedeno, že k ochraně volné krajiny je nutno podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch; při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území má být minimalizována fragmentace krajiny a vytvořeny podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny; výstavba v obcích má být usměrňována s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Na základě dohodovacího řízení ze dne 5.6.2014 bylo MěÚ Přeštice, odborem životního prostředí, jako dotčeným orgánem, vydáno k záměru o zařazení pozemku p.č. 293/2 do plochy bydlení nesouhlasné stanovisko. Zastupitelstvo obce Netunice na jeho zasedání 08/2014 rozhodlo, že z návrhu územního plánu bude tato sporná

lokalita vypuštěna a od sporu s odborem životního prostředí MěÚ Přeštice upuštěno. Pořizovatel v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Netunice zúčastněné upozornil na ustanovení § 54 odst 2 stavebního zákona, kde zastupitelstvo obce vydává územní plán až po ověření, že není v rozporu mimo jiné i s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a se stanovisky dotčených orgánů a dále na ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona, kde má pořizovatel povinnost přezkoumat soulad návrhu územního plánu krom jiného s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, s výsledkem řešení rozporů a s požadavky zadání. Pokud by pořizovatel, v souladu s § 53 odst.6 stavebního zákona, došel k závěru, že je návrh územního plánu v rozporu se zákonem nebo s výše uvedenými požadavky § 53 odst. 4 stavebního zákona, předloží návrh na jeho zamítnutí. Zastupitelstvo obce Netunice, jak ve složení v minulém volebním období, tak i v současném složení, záměr manželů Houdkových jednomyslně podpořilo. Bohužel, zastupitelstvo obce nemůže samostatně rozhodnout proti nesouhlasnému vyjádření dotčeného orgánu, jímž je odbor životního prostředí obce s rozšířenou působností Přeštice.

### **2) Text námítky** Bořivoje Kulštejna:

Podatel je vlastníkem zahrady na pozemku p.č. 379/2 v k.ú. Netunice o výměře 825 m.<sup>2</sup>

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podatelé tímto podávají proti předmětnému návrhu územního plánu obce Netunice v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námítku:

#### **Námítka:**

*Nesouhlasím s tím, že tento náš zmíněný pozemek byl zařazen do návrhu územního plánu jako NT-plochy přírodní*

#### **Odůvodnění:**

*Důvodem je, že tento pozemek dvěma stranami sousedí přímo se zastavěnými plochami dále tento pozemek je oplocen. S tímto pozemkem pro zařazení do NT – plocha přírodní nesouhlasí, jelikož na takto zařazený pozemek se vztahuje takřka stoprocentní stavební uzávěra tento pozemek by jsme v blízké době chtěli využít jako stavební parcelu. Tím to bych chtěl tuto plochu zařadit jako plochu pro bydlení. Dále tento oplocený pozemek je dlouhodobě využíván jako zahrada a takto oplocený pozemek je v rozporu s přípustným využitím plochy. Dále na pozemku jsou drobné stavby jako je včelín skleník a v nejbližší době bude vybudován zahradní domek.*

## **Rozhodnutí o námítce**

**Výrok:** - Zastupitelstvo obce námítku **zamítá**

**Odůvodnění:** Námítka byla u pořizovatele uplatněna po stanoveném termínu tak, jak je uvedeno v ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, přesto byla pořizovatelem vyhodnocena a bylo o ní rozhodnuto. Předmětný pozemek je umístěn mimo zastavěné území obce; jedná se o druh pozemku dle KN – trvalý travní porost. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření těchto ploch. Není zajištěn řádný přístup k předmětnému pozemku – je po druhu pozemku dle KN – *vodní plocha*. Na části pozemku je navržen, dle podkladů poskytnutých RNDr. Hájkem – firma GEOVISION - lokální ÚSES – lokální (místní)

biokoridor nefunkční. Na základě názoru určeného zastupitele byl pořizovatelem požádán zhotovitel (projektant) návrhu územního plánu o prověření uvedené námítky a sdělení jeho názoru na řešení včetně prověření: - výpočtu nárůstu nových zastavitelných ploch pro bydlení; přístupu k tomuto pozemku; úpravy ÚSES. Zhotovitel návrhu ÚP Netunice prověřil výše uvedené a písemně sdělil pořizovateli tento názor s tímto závěrem:

- nabídka ploch v návrhu ÚP pro novou zástavbu mírně převyšuje reálnou poptávku; mírný převis nabídky by však měl omezit spekulace s pozemky
- z výše uvedených skutečností v současné době nedoporučujeme změnit uvedenou plochu p.č. 379/2 v k.ú. Netunice na zastavitelnou plochu určenou pro bydlení a to především z důvodů přístupu na pozemek
- příjezd a obslužnost pozemku jsou v současné době nedostatečné; za stávajících podmínek zákon nedovoluje zde umisťovat stavby pro bydlení, které vyžadují napojení na dopravní infrastrukturu; současný stav neumožňuje přístup požární techniky, složek integrované záchrany a dopravní obslužnost vůbec.

**e.2) Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání**  
Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání, které se konalo 28.7.2016, tzn. do 4.8.2016, mohli dotčené osoby, tzn. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky k upravenému návrhu územního plánu Netunice.

V rámci opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu územního plánu Netunice svou písemnou námitku uplatněny:

- 1) Marcela Špačková, bytem Netunice 23, doručenu pořizovateli dne 1.8.2016
- 2) ČEPS, a.s., Elektrárnská 774/2, 101 52 Praha 10, doručenu pořizovateli dne 2.8.2016

**1) Text námítky** Marcely Špačkové:

*Pozemky 583/13 a 583/14 byly prodány obcí Netunice v prosinci roku 2014 do mého vlastnictví, žádám tímto o vyjmutí pozemků z veřejného prostranství z důvodu oplocení soukromých pozemků a zahrnutí pozemků do územního plánu jako využívanou plochu zahrada k rodinnému domu 8/2 a stavby 8/1.*

### **Rozhodnutí o námitce**

**Výrok:** - Zastupitelstvo obce námitce **vyhovuje částečně**

**Odůvodnění:**

-při opakovaném veřejném projednání už nelze uplatňovat stanoviska, připomínky a námítky k částem řešení, které nebyly od původního projednání měněny

-vzhledem k tomu, že namítající nabyla výše uvedené pozemky do svého vlastnictví již před konáním prvního veřejného projednání, kde mohla využít možnosti uplatnit své námítky vůči návrhu územního plánu a tuto možnost nevyužila, není možno uplatněnou námitku přijmout jako oprávněnou

-avšak na základě skutečností, které se v průběhu projednávání návrhu územního plánu změnily a to, že na pozemku p.č. 583/13 v k.ú. Netunice byl odborem výstavby MěÚ Starý Plzenec dne 2.8.2016 pod č.j.:2341/2016/MěÚSP-2-ÚS vydán územní souhlas s umístěním stavby – oplocení jeho části (severní polovina), je možno námitce částečně vyhovět a považovat ji za oprávněnou a tento pozemek zařadit v návrhu územního plánu do plochy stavu „bydlení individuální“, označené „BI“

- část námítky, týkající se pozemku p.č. 583/14 v k.ú. Netunice se zamítá, a to z důvodů, že byla uplatněna až při opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP, kdy část řešení původního projednání návrhu ÚP nebyl změněn a vzhledem k usnesení č. 89 ze dne 13.7.2016 zastupitelstva obce Netunice, kdy obec schválila zpět vzetí souhlasu se změnou užívání pozemku tak, aby dle návrhu ÚP tento pozemek zůstal dále veřejným prostranstvím

### **2) Text námítky ČEPS, a.s.:**

*Námítka oprávněného investora spočívá v těchto bodech:*

- 1) *Upravený návrh Územního plánu Netunice přidává do řešení koridor pro záměr dvojitého vedení ZVN 400 kV s označením WT2, který je vyznačen ve výkresu č. 3 „Veřejně prospěšné stavby a opatření“ a ve výkresu č. 4 „Koordinační výkres“. Ve výkresu č. 3 je však vymezen v rozporu s požadavky Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje („ZÚR PK“), jelikož je posunutý mimo koridor dle dat ZÚP PK.*
- 2) *Na základě výše uvedených skutečností tedy požadujeme uvést územní plán Netunice do souladu s požadavky ZÚR PK, a to vymezením záměru „zdvojení vedení 400 kV Kočín – Přeštice“ v trase **koridoru vymezeném v ZÚR PK** a ten takto vyznačit především ve výkresu č. 3 „Veřejně prospěšné stavby a opatření“ a dále ve výkresu č. 2 „Hlavní výkres“. Je možno použít koridor dle zobrazení ve výkresu č. 4 „Koordinační výkres“.*

## **Rozhodnutí o námítce**

**Výrok:** - Zastupitelstvo obce námítce **vyhovuje**

**Odůvodnění:**

- pořizovatel dal zpracovateli pokyn pro úpravu návrhu územního plánu tak, aby byl záměr – koridor „Zdvojení vedení 400 kV Kočín – Přeštice“ shodně vyznačen ve všech výkresech grafické části návrhu územního plánu Netunice tak, jak je zobrazen ve výkresu č. 4 „Koordinační výkres“.

## **f) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

### **f.1.1) Vyhodnocení připomínek sousedních obcí uplatněných k návrhu územního plánu Netunice při společném jednání podle § 50 odst. 2 stavebního zákona**

V rámci společného jednání o návrhu územního plánu Netunice nebyly uplatněny žádné připomínky sousedních obcí.

### **f.1.2) Vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu územního plánu Netunice při společném jednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona**

Společné jednání se konalo dne 19.12.2013 v zasedací místnosti MěÚ Přeštice, Husova ul. 465. Ve stanovené lhůtě byla uplatněna písemná připomínka veřejnosti.

### **Připomínka**

**Podatel:** Václav a Jaroslava Houdkovi, bytem Netunice 47, doručeny pořizovateli dne 25.11.2013

### **Text připomínky:**

Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující připomínku:



Žádám, aby parcela 293/2 a 293/5, v.k.ú. Netunice, byla v novém územním plánu zapracována jako plocha k bydlení pro výstavbu rodinného domu.

Na části pozemku plánuji výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou. Je možnost připojení na elektrickou energii. Přestože se jedná o pozemky o rozloze 1276 m<sup>2</sup> a 9718 m<sup>2</sup>, pro výstavbu plánuji použít jen část pozemku (cca 2800 m<sup>2</sup>), kterou jsem zakreslil v přiložené katastrální mapě, tj. část, která bezprostředně navazuje na současnou zástavbu a leží při obecní komunikaci. Likvidace odpadních vod bude zajištěno na vlastním pozemku pomocí domovní čistírny odpadních vod a vsakování odpadních vod do drenáže. Zbývající část pozemku bude nadále využívána jako louka pro zemědělské využití bez oplocení.

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se nevyhovuje**. Předmětný pozemek je umístěn ve volné krajině, nenavazuje na zastavěné území obce a částečně leží ve vzdálenosti do padesáti metrů od kraje lesa. Nově vymezované zastavitelné plochy v návrhu územního plánu musí být v souladu se zadáním územního plánu, které stanoví, že tyto plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizoval se tím zábor krajiny – viz. urbanistická koncepce a dále, že ve volné krajině nebudou vznikat žádná nová sídla odtržená od původní zástavby. Návrh nově vymezovaných zastavitelných ploch v návrhu územního plánu musí být v souladu s cíly a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Návrh nově vymezovaných zastavitelných ploch v návrhu územního plánu musí být v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, ve kterých je mimo jiné uvedeno, že k ochraně volné krajiny je nutno podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch; při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území má být minimalizována fragmentace krajiny a vytvořeny podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny; výstavba v obcích má být usměrňována s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Na základě dohodovacího řízení ze dne 5.6.2014 bylo MěÚ Přeštice, odborem životního prostředí, jako dotčeným orgánem, vydáno k záměru o zařazení pozemku p.č. 293/2 do plochy bydlení nesouhlasné stanovisko. Zastupitelstvo obce Netunice na jeho zasedání 08/2014 rozhodlo, že z návrhu územního plánu bude tato sporná lokalita vypuštěna a od sporu s odborem životního prostředí MěÚ Přeštice upuštěno. Pořizovatel v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Netunice zúčastněné upozornil na ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, kde zastupitelstvo obce vydává územní plán až po ověření, že není v rozporu mimo jiné i s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a se stanovisky dotčených orgánů a dále na ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona, kde má pořizovatel povinnost přezkoumat soulad návrhu územního plánu krom jiného s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, s výsledkem řešení rozporů a s požadavky zadání. Pokud by pořizovatel, v souladu s § 53 odst.6 stavebního zákona, došel k závěru, že je návrh územního plánu v rozporu se zákonem nebo s výše uvedenými požadavky § 53 odst. 4 stavebního zákona, předloží návrh na jeho zamítnutí. Zastupitelstvo obce Netunice, jak ve složení v minulém volebním období, tak i v současném složení, záměr manželů Houdkových jednomyslně podpořilo. Bohužel, zastupitelstvo obce nemůže samostatně rozhodnout proti nesouhlasnému vyjádření dotčeného orgánu, jímž je odbor životního prostředí obce s rozšířenou působností Přeštice.



### **f.2.1)Vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu územního plánu Netunice v rámci veřejného projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona**

1. veřejné projednání se konalo dne 5.11.2015 v zasedací místnosti MěÚ Přeštice, Husova ul. 465, Přeštice. Byl stanoven termín pro možnost uplatnění písemných námitek, připomínek a stanovisek.

V rámci 1. veřejného projednání návrhu územního plánu Netunice své písemné připomínky uplatnili:

- 1) **Podatel připomínek:** Obec Netunice, Netunice 69, doručené pořizovateli dne 6.11.2015
- 2) **Podatel připomínky:** Josef Kůs, bytem Netunice 57, doručenu pořizovateli prostřednictvím Obce Netunice dne 6.11.2015

#### **1) Texty připomínek Obce Netunice:**

1. Kanalizace: připojení na kanalizaci nahradit „Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (ČOV, jímka) do doby případného vybudování nové obecní kanalizační sítě a ČOV“ u všech zón (od str. 8).

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

2. Kapacita „Zóna Z3“ není 18 domů ale max. 12 domů (str.9)

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

3. VPS na několika místech Cesta – Zahrádka 580/2 WD1 a WD2 doplnit: „náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené WD1 a WD2 ponese výlučně investor výstavby“.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

4. Zóna P1. Podmínit stavební povolení tím, že všechny sítě vybuduje a zaplatí investor jako u ostatních zón (str.10).

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje částečně**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována, avšak bez podmínění stavebního povolení, ale tak, jak je to stanoveno u ostatních zastavitelných ploch v „Podmínky pro využití plochy“.

5. P1 změnit omezení z 600 m<sup>2</sup> na 800 m<sup>2</sup> důvodem je zachovat venkovský ráz obce (str.10)

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

6. ZV přidat „Vodohospodářské stavby a další infrastruktura“ (str. 18).

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

7. Dohoda o parcelaci – zařadit i zónu P1 (str. 24).

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

8. Str. 36 – vypouštění odpadních vod na deset let má obec Netunice od r. 2013.

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

9. Koordinační výkres – není vymazán biokoridor pod Prusinami.

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

10. Navrhujeme zdůraznit „dohodu o parcelaci“ u všech obytných zón, aby tato podstatná věc byla nepřehlédnutelná (str. 8-11).

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

11. Zóna Z2b – nachází se v místě archeologického naleziště.

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce **se vyhovuje**. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

12. Od (str. 41) upravit dle viz výše.

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce se vyhovuje. Pořizovatel dal pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu Netunice a tato připomínka byla do tohoto návrhu zapracována.

### **2)Text připomínky Josefa Kůse:**

Žádost – protest !!!!

Dovolujeme si tímto podaří a protestovatí Územnímu plánu na pozemku č.k. 539/1 v obci Netunice okres Plzeň-jih. A to pro nás velice to vážných důvodů !!!!

Že tento pozemek je vedený z naší to strany již od roku 1947-1948 jako SPORNÝ TO POZEMEK !!!! Důvody a vysvětlení ????? Protože tehdejší vlastník Zdeněk Fiala Netunice č. 1. Panský dvůr neuměl dobře hospodařit a ZBANKROTOVAL hrozilo mu vězení pro neplnění povinných dávek státu proto nám tento pozemek přenechal z podmínkou že bude našímVLASTNICTVÍM !!!!!!!

A my museli z tohoto pozemku odváděti takzvaný kontingent státu !!!!! Ono naplnění povinných dodávek státu se tehdy bralo jako „SABOTÁŽ“ a mělo velice vážné to následky v lepším případě jsme dostali pokutu a když nebyla zaplacené tak hrozilo i vězení !!!!!

Proto žádáme o dočasné vyjmutí tohoto sporného pozemku z Územního plánu do doby nežli někdo povolany nestraně posoudí naše vlastnická práva !!!! Pevně věříme a doufáme, že nás pochopíte a pozastavíte celé toto jednání????

Zhnusený znechucený a cynicky podvedený to občan z Netunic o stálý člen S.O.S. v Praze !!!

### **Vyhodnocení připomínky:**

Připomínce se nevyhovuje. S ohledem na text podané „Žádosti –protestu“, učiněné prostřednictvím obce Netunice dne 6.11.2015 a vzhledem k tomu, že podatel není vlastníkem pozemku p.č. 539/1 v k.ú. Netunice dotčeného návrhem územního plánu, pořizovatel tento podnět vyhodnotil jako připomínku.

Obsahově se uplatněná připomínka netýká návrhu územního plánu Netunice. Poukazuje na nevyjasněné majetkoprávní vztahy s požadavkem, aby územní plán zatím neřešil tento pozemek a tato plocha z něj byla vyjmuta. Toto řešení není v souladu se stavebním zákonem.

Soucítíme s panem Kůsem, že utrpěl za minulého režimu řadu bolestivých příkoří a měl nelehký život.

Obec Netunice nemůže formou územního plánu řešit majetkoprávní, či restituční spory jednotlivých občanů, ani nemůže do těchto sporů zasahovat. Takováto pravomoc patří soudům.

Územní plán posuzuje vhodnost jednotlivých pozemkových ploch pro jejich využití, včetně možnosti využití pro výstavbu, bez ohledu na to, kdo pozemek vlastní.

### **f.2.2) Vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu územního plánu Netunice v rámci opakovaného veřejného projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona**

Připomínky ze strany účastníků řízení opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu územního plánu Netunice nebyly uplatněny.

**g) POUČENÍ**

Proti Územnímu plánu Netunice, vydaného formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

**h) ÚČINNOST**

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne .....

.....  
Ing. Vladislav Soukup  
starosta obce