

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zastavitelné území v ORP Hořovice

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. arch. Vladka Kirschner, Ph.D.

Bakalant: Simona Lhotáková

2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Simona Lhotáková

Rozvoj venkova a zemědělství
Územní plánování

Název práce

Zastavitelné území v ORP Hořovice

Název anglicky

Built-up area in Hořovice area

Cíle práce

Zjistit kolik (cíl 1 – jaké množství a velikost), kde (cíl 2- na jak kvalitní půdě) a jaké plochy (cíl 3- jaké využití ploch) byly navrženy v aktuálních územních plánech ORP Hořovice jako zastavitelné.

Metodika

Studentka nejprve vysvětlí problematiku zastavování a ochrany krajiny. Vysvětlí postup při navrhování, projednávání a schvalování územních plánů (dále ÚP), definuje aktéry, kteří se procesu účastní.

Cíl 1: Studentka prostuduje aktuální ÚP v ORP Hořovice. Pokud zde zastavitelné území nebude vymezeno číselně (v hektarech), spočítá jej v GIS. Množství zastavitelných ploch srovná s celkovou zastavěnou plochou města (pokud ji ÚP udává).

Cíl 2: Kvalitu půdy studentka zjistí buď v ZPF v ÚP nebo, pokud ZPF v ÚP chybí, v katastru nemovitostí. Plochy rozdělí do kategorií kvalitní/méně kvalitní/ nekvalitní půda a vyhodnotí podíly zastavěných ploch na těchto půdách.

Cíl 3: Navrhované využití studentka zjistí z hlavního výkresu ÚP, rozdělí jej do základních kategorií využití území a vyhodnotí jejich poměr v zastavitelných plochách. Dále srovná způsob využití území s kvalitou zastavitelné půdy.

Studentka srovná obce mezi sebou a vyhodnotí, zda jsou výsledky šetření podobné v celém ORP nebo se lokálně liší. V diskusi zmíní možné příčiny rozdílů / podobností.

Doporučený rozsah práce

cca 30 stran textu

Klíčová slova

ORP Hořovice, zastavitelné území, územní plán

Doporučené zdroje informací

- Felcman, J., Franke, D., 2013: Geografický tvar města a dostupnost volné krajiny. Urbanismus a územní rozvoj 16/6. 15-22.
- FEŘTROVÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M., 2013: Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (eds.): Sub Urbs: krajina, sídla a lidé. Academia, Praha, s. 234-255.
- FŽP, 2017: Metodické pokyny pro zpracování bakalářské práce na FŽP. Nařízení děkana č. 02/2017.
- Maier, K., 2012: Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. Urbanismus a územní rozvoj 15/5, 12-20.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Především § 53 odst. 5 písm.f. a § 55 odst. 4.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, platném znění. Především § 4 a § 5 odst. 1.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Vladka Kirschner, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 2. 3. 2020

doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 4. 3. 2020

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 27. 05. 2020

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: Zastavitelné území v ORP Hořovice vypracovala samostatně a citovala jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použila a které jsem rovněž uvedla na konci práce v seznamu použitých zdrojů.

Jsem si vědoma, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědoma, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne 27.5.2020

.....

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí práce Ing. arch. Vladěce Kirschner, Ph.D. za odborné vedení při zpracování mé bakalářské práce a za konzultace k jejímu obsahu. Ráda bych poděkovala svému blízkému okolí, že mi umožnili dostatek prostoru a podpory pro její tvorbu.

V Praze dne 27.5.2020

.....

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá vymezením zastavitelných ploch v územních plánech obcí s rozšířenou působností Hořovice, celkově se jedná o třicet sedm obcí. Rešeršní část vysvětluje problematiku zastavování a ochrany krajiny, dále je vysvětlen proces navrhování, projednávání a schvalování územního plánu.

Analytická část se zabývá zastavitelnými plochami jednotlivých obcí, kde zjistí kolik a jakých ploch bylo vymezeno v aktuálním územním plánu v obci s rozšířenou působností Hořovice, jako zastavitelné. V územních plánech, kde není konkrétně vyčísleno zastavitelné území, jsou plochy spočítány pomocí ArcGIS. Dále je zjišťována třída ochrany jednotlivých zastavitelných ploch. Zhodnocení je provedeno sepsáním a zanalyzováním vymezených ploch.

Tato práce může posloužit občanům v ORP Hořovice k přiblížení procesů územního plánování a informací o území a záměru obcí.

Klíčová slova:

ORP Hořovice, územní plán, zastavitelné plochy

The Abstract

The bachelor thesis deals with delimitation of developing areas in the spatial plans of the Hořovice area, there are thirty-seven municipalities in total. The literature search part explains the issues of the built-up areas and protection of the landscape. Furthermore, there is a process of designing, negotiating and approving the spatial plan.

The analytical part deals with the built-up areas of individual municipalities, where it will find out how many and what areas were defined in the current spatial plan in the Hořovice area, as buildable. In land-use plans where there is no specific buildable area are areas calculated using ArcGIS. The class of protection of individual built-up areas is determined as well. Valorization is done by writing and analyzing the defined areas.

This work can serve citizens in Hořovice area to approach the processes in spatial planning, information about the territory and the intention of municipalities.

Keywords

Hořovice area, spatial plan, developing area

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíle práce.....	2
3	Metodika.....	2
4	Teoretická část.....	4
4.1	Základní pojmy.....	4
4.2	Zastavování krajiny – suburbanizace.....	4
4.3	Nástroje územního plánování v ČR.....	6
4.4	Aktéři územního plánování.....	7
4.4.1	Orgány územního plánování.....	7
4.4.2	Dotčené orgány.....	7
4.4.3	Veřejnost.....	8
4.5	Vymezování zastavitelných ploch.....	8
4.6	Požizování územního plánu.....	9
4.7	Zpráva o uplatňování územního plánu.....	9
4.8	Obsah územního plánu.....	10
4.9	Udržitelný rozvoj.....	10
4.10	Ochrana zemědělského půdního fondu.....	11
5	Analytická část.....	13
5.1	Vymezení řešeného území.....	13
5.2	Zastavitelné plochy.....	13
5.2.1	Běštín.....	13
5.2.2	Březová.....	14
5.2.3	Bzová.....	14
5.2.4	Felbabka.....	15
5.2.5	Hořovice.....	15
5.2.6	Hostomice.....	16
5.2.7	Hředle.....	17
5.2.8	Hvozdec.....	18
5.2.9	Chaloupky.....	18
5.2.10	Chlustina.....	20
5.2.11	Jivina.....	20
5.2.12	Kotopeky.....	21
5.2.13	Lážovice.....	21
5.2.14	Lhotka.....	22
5.2.15	Libomyšl.....	22
5.2.16	Lochovice.....	23
5.2.17	Malá Víska.....	24

5.2.18	Neumětely	24
5.2.19	Olešná.....	25
5.2.20	Osek.....	26
5.2.21	Osov.....	26
5.2.22	Otmíče.....	27
5.2.23	Podluhy	27
5.2.24	Praskolesy.....	27
5.2.25	Rpety.....	28
5.2.26	Skřípel	29
5.2.27	Tlustice.....	29
5.2.28	Točník	30
5.2.29	Újezd	30
5.2.30	Velký Chlumeč.....	31
5.2.31	Vižina	31
5.2.32	Zaječov.....	32
5.2.33	Záluží	34
5.2.34	Žebrák.....	35
6	Výsledky	37
7	Diskuze.....	40
8	Závěr a přínos práce.....	43
9	Přehled literatury a použitých zdrojů	44

1 Úvod

Hlavním tématem této bakalářské práce je vymezení zastavitelných ploch v obci s rozšířenou působností Hořovice.

Tato práce je rozdělena na dvě části, na rešeršní část a analytickou část. Rešeršní část se zabývá základními pojmy, které se týkají tématu bakalářské práce. Vysvětluje postup navrhování, projednávání a schvalování územního plánu, problematiku zastavování krajiny, ochrany krajiny, ale především objasní proces vymezení zastavitelných ploch a definuje aktéry, kteří se procesu účastní.

Analytická část se zabývá jednotlivými obcemi v obci rozšířenou působností Hořovice a jejich zastavitelnými plochami, a to jaké množství zastavitelných ploch je vymezeno územním plánem, na jak kvalitní půdě se nachází tyto plochy a jaké je jejich využití.

2 Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zjistit, kolik se vymezilo zastavitelných ploch v aktuálním územním plánu, na jak kvalitní půdě a jaké je využití plochy. Práce se soustředí na konkrétní místo na západě Středočeského kraje, a to na obec s rozšířenou působností Hořovice (dále ORP Hořovice).

V ORP Hořovice se nachází celkem třicet sedm obcí (Běštín, Březová, Bzová, Cerhovice, Drozdov, Felbabka, Hořovice, Hostomice, Hředle, Hvozdec, Chaloupky, Chlustina, Jivina, Komárov, Kotopeky, Lážovice, Lhotka, Libomyšl, Lochovice, Malá Víska, Neumětely, Olešná, Osek, Osov, Otmíče, Podluhy, Praskolesy, Rpety, Skřípel, Tlustice, Točnick, Újezd, Velký Chlumec, Vižina, Zaječov, Záluží, Žebrák).

3 Metodika

Praktická část se zabývá postupně každou obcí, kde je zjišťováno, kolik a o jaké výměře bylo zastavitelných ploch vymezeno, jaké mají plochy využití a na jak kvalitní půdě se nacházejí. Podkladem byly použity aktuální územní plány.

Zpracované území neobsahuje obce: Cerhovice, Drozdov a Komárov z důvodu nedostupnosti územních plánů.

U obcí Hředle, Lážovice, Osek a Praskolesy byly údaje o zastavitelných plochách získávány pomocí hlavního výkresu územního plánu, který musel být vektorizován, výměra byla vypočítána pomocí GIS, třída ochrany byla zjišťována v katastru nemovitostí a využití ploch bylo zařazeno do jednotné kategorizace (vysvětleno níže).

V některé textové části územních plánů chyběla výměra zastavitelných ploch, a to konkrétněji v obci Bzová, Hořovice, Kotopeky a Točnick, a proto byl použit hlavní výkres územního plánu, který byl vektorizován a výměra byla vypočítána pomocí GIS. Dále v odůvodnění územního plánu obce Hořovice, Podluhy, Točnick, Zaječov a Záluží u některých zastavitelných ploch chyběla třída ochrany, tak byla vyhledána v katastru nemovitostí.

Při práci s jednotlivými územními plány bylo zjištěno, že starší územní plány mají jiné označení funkčního využití než nové územní plány. Pro lepší zpracování výsledků byla provedena kategorizace funkčního využití. Funkční využití bylo rozděleno do čtyř kategorií: bydlení, občanská vybavenost, ostatní a výroba. Do kategorie *bydlení* patří: bydlení v bytových domech, bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, bydlení v rodinných domech – venkovské, plochy smíšené obytné – v centrech měst, plochy smíšené obytné – městské a plochy smíšené obytné – venkovské. *Občanská vybavenost* zahrnuje: občanské vybavení – komerční malá a střední, občanské vybavení – veřejná infrastruktura, občanské vybavení – sportovní zařízení a občanské vybavení se specifickým zařízením. Kategorie *ostatní* zahrnuje: dopravní infrastruktura – silniční, dopravní infrastruktura – silniční (účelová), dopravní infrastruktura – železniční, veřejná prostranství, plochy rekreace – hromadná, plochy rekreace – individuální, technická infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, zeleň – přírodního charakteru, zeleň – soukromá a vyhrazená a veřejná prostranství – veřejná zeleň. Do kategorie *výroba* je zahrnuto: výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba, výroba a skladování – plochy skladování výroba a skladování – lehký průmysl, plochy smíšené výrobní a výroba a skladování – těžký průmysl.

Třída ochrany má pět stupňů, pro práci s výsledky byla kategorizována do tří skupin a to na velmi kvalitní půdy – I. a II. třída ochrany, na kvalitní půdy – III. třída ochrany a na nekvalitní půdy – IV. a V. třída ochrany.

Přílohy v této práci jsou zpracovány z vlastních dat, podkladová mapa je převzata z ČÚZK.

Legenda funkčního využití použitých v územních plánech:

BH – bydlení v bytových domech
BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
BV – bydlení v rodinných domech – venkovské
DS – dopravní infrastruktura – silniční
DSú – dopravní infrastruktura – silniční (účelová)
DZ – dopravní infrastruktura – železniční
OM – občanské vybavení – komerční malá a střední
OS – občanské vybavení – sportovní zařízení
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OX – občanské vybavení se specifickým zařízením
PV – veřejná prostranství
RH – plochy rekreace – hromadná
RI – plochy rekreace – individuální
SC – plochy smíšené obytné – v centrech měst
SM – plochy smíšené obytné – městské
SV – plochy smíšené obytné – venkovské
TI – technická infrastruktura
VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
VK – výroba a skladování – plochy skladování
VL – výroba a skladování – lehký průmysl
VS – plochy smíšené výrobní
VT – výroba a skladování – těžký průmysl
ZO – zeleň ochranná a izolační
ZP – zeleň – přírodního charakteru
ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená
ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

4 Teoretická část

4.1 Základní pojmy

Pro lepší orientaci v bakalářské práci, jsou zde vysvětleny základní pojmy týkající se územního plánování a vztahují se k tématu bakalářské práce.

Intravilán, extravilán

Intravilánem je označováno území, které je zastavěné a vymezené územně plánovací dokumentací (MMR, ©2013).

Extravilánem je území, které se nachází mimo zastavěné území obce, tedy mimo intravilán obce. Tento termín ve stavební zákoně není používán (MMR, ©2013).

Zastavěné území

Zastavěné území je vymezeno územním plánem a aktualizuje se jeho změnou, pokud není vymezeno územním plánem nebo postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., tak zastavěným územím je zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Hranice zastavěného území je tvořena čarou, která je vedena po hranici parcel. Zastavěné území zahrnuje pozemky vně i uvnitř intravilánu, které jsou zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části a ostatní veřejná prostranství (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Nezastavěné území

Nezastavěné území jsou pozemky, které nejsou zahrnuty v zastavěném územím nebo navrhnuté jako zastavitelná plocha (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Zastavitelná plocha

Zastavitelné plochy jsou součástí několika zákonů. Jako pojem je vymezen v § 2 odst. 1 písm. j v zákoně č. 183/2006 Sb., jako plocha, která je vymezena v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje k zastavění. Dále se o zastavitelných plochách píše ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Nově zastavitelné plochy jsou vymezovány mimo stávající zastavěné území, aby se mohly nové zastavitelné plochy vymezit, je nutné vyhodnocení potřeb vymezení zastavitelných ploch (Zákon 183/2006 Sb.).

Nezastavitelný pozemek

Na území obce, která nemá vydaný územní plán, nelze zastavět pozemek sloužící obecnému užívání veřejné zeleně a parku nebo v intravilánu lesní pozemek či soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha (Zákon č. 183/2006 Sb.).

4.2 Zastavování krajiny – suburbanizace

Suburbanizace je chápána jako růst města do okolní venkovské a přírodní krajiny. Nejedná se o všechna rozšiřování zastavěného území, ale o taková, která

jsou v okolí měst. Pro suburbanizaci jsou charakteristické volně stojící nebo řadové rodinné domy s vlastní zahradou (Sýkora, 2003).

Ouředníček (2003) definuje suburbanizaci jako jeden z urbanizačních procesů, při kterém se obyvatelé a jejich aktivity stěhují z jádra města do jeho zázemí.

Suburbanizaci můžeme rozdělit na dva druhy: rezidenční suburbanizaci a komerční suburbanizaci. V rezidenční suburbanizaci se jedná především o výstavbu nového bydlení v zázemí města. Komerční suburbanizace je přesun komerčních aktivit (výroba, skladování, obchod) z jádra města do jeho zázemí. Komerční suburbanizace neprobíhá všude, ale pouze v lokalitách, které se nacházejí v dobré návaznosti na dopravu. Většina těchto nových areálů je budována na místě původních polí (Ouředníček a kol., 2008). Komerční suburbanizace přináší spoustu negativních dopadů, jedním z největších negativních důsledků je zábor zemědělské půdy, komerční areály jsou poměrně rozlehlé. Nejedná se pouze o stavbu samotnou, ale stavba vyžaduje výstavbu silnic, parkovišť (Cílek, Baše, 2005). Výstavba na přírodních plochách ohrožuje přirozený život živočichů a rostlin (Chuman, Romportl, 2008).

Urban sprawl – do češtiny tento termín přeložil jako „sídelní kaše“ architekt Hnilička (2005) – jedná se o projev neřízené suburbanizace v okolí velkých měst. V krajině někdy též označované jako *zelená louka* se budují průmyslové podniky, ale i rezidenční bydlení (Jackson, 2002). Tato forma suburbanizace je považována z ekonomického, sociálního a environmentálního pohledu jako nežádoucí (Ouředníček a kol., 2008). *Urban sprawl* způsobuje plýtvání prostředků (potřebu nové infrastruktury, občanské vybavenosti, větší spotřebu materiálů, energií) zhoršování životního prostředí a ztrátu zemědělské půdy (Jackson, 2002).

Zastavování krajiny v rámci Evropy zažívá rozšiřování měst do krajiny od 50. let 20. století (Šerek, 2014). K efektivnějšímu využívání zemědělské půdy došlo rozvojem industrializace zemědělství a na spoustě míst zemědělská půda přestala přinášet zisk a pro velká města to znamenalo místo pro růst (Šerek, 2014).

Salvati a kol. (2018) zpracovali studii na 76 měst jižní Evropy. Jednalo se o města Portugalska, Španělska, pobřeží Francie, Itálie a Řecka. Jižní Evropa se potýká s problémem vyčerpání půdních zdrojů. Studie sledovala, na jak kvalitní půdě probíhá nová zástavba, pro výstavbu je využívána především půda s nízkou kvalitou půdy. Studie zjistila, že pouze v 17 městech je rezidenční bydlení postavené na půdě s vysokou kvalitou.

Z dalších příkladů je město Lipsko v Německu. Po pádu Berlínské zdi do Lipska přišla spousta investorů za výstavbou nových domů. Rozšíření rezidenčního bydlení bylo způsobeno především nedostatkem kvalitního městského bydlení. Proto na okraji Lipska byla vystavena spousta nových rodinných domů na tzv. zelených loukách. Po roce 2000 klesla obytná suburbanizace v Lipsku na velmi nízkou úroveň. V současné době Lipsko prožívá výrazné rozšiřování pouze v komerčním a průmyslovém sektoru (Pichler-Milanovič a kol., 2008).

Suburbanizace se v České republice začala rozšiřovat po pádu komunistického režimu v roce 1989 (Sýkora, Ouředníček, 2007). Následná ztráta nezastavěného území a přeměna na obytné a komerční bydlení byla výrazná. Charakter bývalých socialistických měst se mění na obytné a komerční suburbanizace, které se neregulovaně rozrůstají. Suburbanizace učinila významný dopad na kvalitu života v metropolitních oblastech (Sýkora, Ouředníček, 2007).

Nové zastavitelné plochy se vymezují hlavně na plochách, které byly využívány jako plochy zemědělské. Venkovské oblasti se mění na oblasti s novými funkcemi a orná nebo zemědělská půda se navždy ztratí (Bičík, 2009). Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu v § 1 říká: „*Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.*“

V důsledku rozšiřování zastavěných ploch dochází k fragmentaci krajiny (MŽP ©2014; Franke a Kirschner, 2020). Fragmentace krajiny je proces, kdy se krajinné celky dělí na dílčí části. Fragmentace krajiny vzniká především aktivitami člověka a to urbanizací, zemědělskou činností, ale nejvíce výstavbou a využíváním dopravní infrastruktury. Tímto procesem jsou ovlivňovány přírodní vodní a suchozemské ekosystémy a v nich žijící živočichové a rostliny (MŽP ©2014). Dle zprávy Ministerstva životního prostředí (2013) je nejvyšší fragmentace krajiny v rámci ČR ve Středočeském, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji. V roce 2013 v důsledku rozšiřování zastavěných ploch bylo zabráno 2,9 tis. ha orné půdy (MŽP ©2014). V letech 2000-2013 se počet zastavěných ploch navýšil o 3,5 % tj. 28,7 tis. ha (MŽP ©2014). Z analýzy (Franke a Kirschner, 2020), která byla provedena pro celé území České republiky vyplývá, že v České republice v letech 2006-2016 bylo zastavěno 3498 ha pro bydlení; z toho 321 ha ve Středních Čechách. Dále bylo zastavěno pro průmysl a maloobchod 1622 ha; z toho ve Středních Čechách 209 ha.

Se suburbanizací souvisí také tzv. *sociální infrastruktura*. Pod tímto pojmem si můžeme představit občanskou vybavenost obce – školy, zdravotnická zařízení apod. Nově přichozí obyvatelé a především mladé rodiny zvyšují poptávku na občanskou vybavenost obce, zejména je zvýšený tlak na kapacitu mateřských škol, ale často také nestačí kapacitní možnosti lékařů nebo v obci chybí plochy pro volnočasové aktivity (Ouředníček a kol., 2008).

Jeden z hlavních cílů územního plánování je ochrana krajiny. Územní plán musí být v souladu s cíli územního plánování, které jsou obsaženy v Zákoně č. 183/2006 Sb. v §18 odst. 4: „*Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*“

4.3 Nástroje územního plánování v ČR

Nástroji územního plánování jsou územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, územní rozhodnutí, územní řízení, územní opatření a úprava vztahů v území. Z územně plánovacích podkladů vychází politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a rozhodování v území (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Politika územního rozvoje se pořizuje pro celé území České republiky a je schvalována vládou. Politika územního rozvoje je potřebná k pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a rozhodování v území (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Územně plánovací dokumentace tvoří zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán (Zákon č. 183/2006 Sb.).

4.4 Aktéři územního plánování

Zákon č. 183/2006 Sb., říká, kdo je aktérem územního plánování. Jednotliví aktéři územního plánování vstupují do procesu pořizování s různými cíli. Stavební zákon rozděluje aktéry do několika základních skupin, a to orgány územního plánování, dotčené orgány a veřejnost.

4.4.1 Orgány územního plánování

Podle stavebního zákona ve věcech územního plánování působí orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany. Ministerstvo pro místní rozvoj (dále ministerstvo) je ústředním správním úřadem, které má vykonávat státní dozor ve věcech územního plánování. Ministerstvo je pořizovatelem politiky územního rozvoje a potřebných územně plánovacích podkladů, dále vede evidenci územně plánovací činnosti a další činnosti dle zákona č. 183/2006 Sb.

Mezi orgány obce patří obecní úřady několika typů. Obecní úřad obce s rozšířenou působností pořizuje územní plán, regulační plán, územně plánovací podklady pro území obce a na žádost obce ve svém správním obvodu. Další je obecní úřad, který je stavebním úřadem a obecní úřad, který není úřadem územního plánování, poskytuje informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace. Dále orgány obce jsou rozděleny mezi zastupitelstvo obce a radu obce. Zastupitelstvo obce schvaluje zadání, rozhoduje o pořízení a vydává územní plán a regulační plán. Rada obce vydává vymezení zastavěného území v přenesené působnosti formou opatření obecné povahy (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Působnost orgánů krajů je rozdělena na krajský úřad, který pořizuje zásady územního rozvoje a územně plánovací podklady. Další je zastupitelstvo kraje a rada kraje. Zastupitelstvo kraje schvaluje zadání a vydává v samostatné působnosti zásady územního rozvoje. Rada kraje uplatňuje stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje v samostatné působnosti (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Zvláštní působnost nastává na územní hlavního města Prahy, kde ministerstvo vykonává působnost krajského úřadu, pokud územní plán pořizuje Magistrát hlavního města Prahy (Zákon č. 183/2006 Sb.).

4.4.2 Dotčené orgány

Dle § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., dotčenými orgány jsou orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu. Jedná se o orgány, kterým je svěřena ochrana veřejných zájmů, a to ochrana životního prostředí, ochrana přírody a krajiny, ochrana vod, ochrana ovzduší, ochrana zemědělského půdního fondu, památková péče a další (Chroboczková, Lešková, 2019).

V rámci vymezování zastavitelných ploch v procesu pořizování územního plánu patří mezi hlavní dotčené orgány ministerstvo a ministerstvo životního prostředí, a to jejich obory na krajské úrovni, které se vyjadřují k územnímu plánu.

4.4.3 Veřejnost

V procesu pořizování územně plánovací dokumentace zákon č. 183/2006 Sb., dává právo veřejnosti se vyjadřovat a připomínkovat tento proces. Veřejností můžou být jednotliví majitelé objektů či pozemků v obci, kde se územní plán pořizuje. Pokud se tento proces týká i dané nemovitosti, tak zde dochází k prolínání soukromého a veřejného zájmu (Šilhánková, 2007).

Občané se mohou zapojit do procesu pořizování územního plánu pomocí zástupce veřejnosti. Zástupce veřejnosti je zmocněn občany, aby za ně jednal a komunikoval s úředníky. Zástupce veřejnosti může být kdokoliv, a to fyzická osoba způsobilá k právním úkonům nebo právnická osoba způsobilá k právním úkonům (Zákon č.183/2006 Sb.).

4.5 Vymezování zastavitelných ploch

Požadavky na vymezování ploch jsou dány vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V § 3 této vyhlášky se hovoří o vymezování ploch, tak aby byly naplněny cíle a úkoly územního plánování, byly stanoveny podmínky ochrany veřejných zájmů, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.

Dle § 3 odst. 5 *„Obecným požadavkem na vymezování ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.“*

Vymezování zastavitelných ploch nedbalým způsobem (např. množství zastavitelných plochy, velikost zastavitelných ploch, funkční využití zastavitelných ploch) může mít fatální následky, které jsou těžko napravitelné. Regulací vymezování zastavitelných ploch se zabývá Maier (2012), kde říká, že se dříve vymezovaly stále další a další zastavitelné plochy, čímž byly vytvořeny podmínky pro rozsáhlý růst obytných zón.

Vymezování zastavitelných ploch je posouzeno z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Podrobněji se tomuto tématu věnuje kapitola č. 4.10.

Zastavitelné plochy jsou regulovány zákony a vyhláškami. Zákon č. 183/2006 Sb., udává spoustu regulativů vymezování zastavitelných ploch. Například § 55 odst. 4: *„Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“*

4.6 Pořizování územního plánu

Proces pořizení územního plánu je podrobně definován v zákoně č. 183/2006 Sb. a souvisejících vyhláškách. Celý proces můžeme rozdělit na dvě etapy, a to na zadání a návrh územního plánu. Součástí etapy je zpracování, projednání a následně schválení. V zadání územního plánu může být stanoven požadavek na zpracování více variant řešení (Fialová, Tunka 2013).

Pořizení územního plánu je v rozhodnutí zastupitelstva obce, a to buď z vlastního podnětu obce, nebo na návrh orgánů veřejné správy, občana obce, fyzické nebo právnické osoby vlastníci pozemek na území obce, oprávněného investora. Pokud se jedná o návrh na pořizení územního plánu, tak se návrh podává u obce, pro které se územní plán pořizuje, dále toto upravuje § 46 zákona č. 183/2006 Sb.

Dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb. jsou zpracovány doplňující průzkumy a rozbory, na základě kterých pořizovatel společně s určeným členem zastupitelstva zpracuje návrh zadání územního plánu. V tomto návrhu jsou stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu. Dále je návrh zadání zaslán pořizovatelem dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu a současně doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou.

Následuje schvalování zadání územního plánu, podle kterého pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu (může být i více variant). Pokud v zadání byla žádost na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pak pořídí pořizovatel pro obec i toto vyhodnocení. Návrh je projednáván na společném jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, obcí, pro kterou je územní plán pořizován a sousedními obcemi, návrh je zveřejněn na úřední desce a veřejnost má možnost podat písemnou připomínku do 30 dnů. Návrh je poté posuzován krajským úřadem, zda je v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Upravený a posouzený návrh územního plánu je podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., projednáván na veřejném projednání, kterého se zúčastní dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a veřejnost. Dále je zpracován návrh o rozhodnutí stanovisek, námitek a připomínek¹. Následuje případné upravení návrhu. Po případných úpravách je nutné znovu projednat návrh s dotčenými orgány.

Po projednání pořizovatel předkládá návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu příslušné obce ke schválení (Zákon č. 183/2006 Sb.). Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, se územní plán vydává formou opatření obecné povahy.

4.7 Zpráva o uplatňování územního plánu

Pořizovatel do čtyř let po vydání územního plánu předloží zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Zpráva obsahuje vyhodnocení uplatňování územního plánu, vyhodnocení potřeby vymezeních zastavitelných ploch

¹ „Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti“ (§ 52 odst. 2 zákon č. 183/2006 Sb., 2006). Připomínky může podat každý. Stanoviska můžou podat dotčené orgány nebo krajský úřad.

a další. Zpráva o uplatňování je schvalována zastupitelstvem obce a z toho plynou tři možnosti: územní plán není potřeba měnit, je potřeba změna územního plánu nebo je potřeba pořídit nový územní plán (Zákon č. 183/2006 Sb.).

4.8 Obsah územního plánu

Obsah územního plánu je rozsáhlá dokumentace. Obsah územního plánu je definován zákonem č. 183/2006 Sb. Jeho ustanovení obsahuje vyhláška č. 500/2006 Sb. a to v příloze č. 7. Územní plán je tvořen výrokovou částí a odůvodněním. Obě tyto části mají textovou a grafickou část. Územní plán obsahuje urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny, koncepci veřejné infrastruktury, vymezuje zastavitelné plochy, zastavěné území, plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stanovuje podmínky využití jednotlivých ploch (Zákon č. 183/2006 Sb., Vyhláška č. 500/2006 Sb.).

Textová část výrokové části obsahuje vymezení jednotlivých ploch a koridorů, v rámci tématu bakalářské práce se jedná o vymezení zastavitelných ploch. Grafická část se skládá z několika výkresů, kde nejpodstatnějším je hlavní výkres. Hlavní výkres se zpracovává na podkladu katastrální mapy a vydává se v měřítku 1:5 000 nebo 1: 10 000 (Vyhláška č. 500/2006 Sb.). Celé řešené území je rozděleno do funkčních ploch, které jsou barevně rozlišeny, dle funkčního využití. V hlavním výkrese jsou vymezeny zastavitelné plochy, kde každá plocha je označena kódem, který začíná na písmeno Z a pokračuje číslicí. Plocha je označena dle funkčního využití příslušnou barvou. Zastavitelné plochy jsou dále součástí koordinačního výkresu, výkresu základního členění, výkresu širších vztahů (Vyhláška č. 500/2006 Sb.).

V textové části odůvodnění je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch. Grafická část odůvodnění obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu (Vyhláška č. 500/2006 Sb.).

4.9 Udržitelný rozvoj

Od 19. století vztah člověka a přírody a schopnost přírodních zdrojů uspokojit potřeby s rostoucí lidskou populací, je základním tématem udržitelnosti rozvoje. O spotřebovávání a dostatečnosti přírodních zdrojů vyvolaly zprávy o zhoršujícím se životním prostředí diskusi. Odpověď ohledně hranice vyčerpatelnosti a poškoditelnosti přírodních zdrojů hledali především ekologové. Vznikala spousta myšlenkových proudů prosazující ochranu přírodních zdrojů (Maier a kol. 2008).

Dle stavebního zákona má udržitelný rozvoj uspokojovat potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života budoucích generací.

Udržitelný rozvoj je definován třemi pilíři udržitelného rozvoje – enviromentální (ekologický), sociální a ekonomický. Pilíře udržitelnosti by měly být v rovnováze. K enviromentálnímu (ekologickému) pilíři se nejčastěji vztahuje princip udržitelného rozvoje. Zabývá se ochranou přírodního prostředí a zachováním přírodních zdrojů (Maier a kol., 2008).

4.10 Ochrana zemědělského půdního fondu

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v rámci územně plánovací činnosti uvádí: „*Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděné podle zvláštních předpisů² zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.*“

Dle § 13 zákona č. 334/1992 Sb., je orgánem ochrany zemědělského půdního fondu: obecní úřad obce s rozšířenou působností, krajský úřad, správa národního parku, Česká inspekce životního prostředí a Ministerstvo životního prostředí. Příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydává stanoviska k územně plánovací dokumentaci a zároveň je dotčeným orgánem ve věcech související s územně plánovací dokumentací. Ministerstvo životního prostředí je ústřední orgán státní správy v ochraně zemědělského půdního fondu (Zákon č. 334/1992 Sb.).

Podle § 3 zákona č. 334/1992 Sb., je zemědělská půda rozdělena podle kvality do pěti tříd ochrany zemědělský půd. Ministerstvo životního prostředí stanovuje třídy ochrany zemědělského půdního fondu vyhláškou č. 48/2011 Sb. Třídy ochrany jsou definovány na základě zatřídění tzv. bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále jen BPEJ).

V I. třídě ochrany jsou zařazeny bonitě nejcennější půdy, které se dají odejmout ze zemědělského půdního fondu jen výjimečně. Převážně záměry odejmutí této půdy souvisí s obnovou ekologické stability krajiny. Půdy se nacházejí převážně na rovinatých nebo mírně sklonitých pozemcích. V II. třídě ochrany jsou zemědělské půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost. Jedná se o vysoce chráněné půdy, které jsou podmíněně odnímatelné s ohledem na územní plánování a podmíněně využitelné pro stavební účely. Půdy III. třídy ochrany se vyznačují průměrnou produkční schopností. Půdy je možné využít v územním plánování pro výstavbu. Ve IV. třídě ochrany jsou zařazeny půdy s podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, jsou využitelné pro výstavbu. V. třída ochrany zahrnuje zbývající BPEJ, jsou to půdy s velmi nízkou produkční schopností (MŽP ©2010)

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

Pro nezemědělské účely k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je potřeba souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Bez tohoto souhlasu nelze odejmout zemědělskou půdu ze zemědělského půdního fondu s výjimkou případů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb.

Dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout jen v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V případě, kdy se jedná o vymezenou zastavitelnou plochu v platném územním plánu toto neplatí.

² Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Podle § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb.: „Žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu musí kromě náležitostí podle správního řádu obsahovat účel zamýšleného odnětí, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a zdůvodnění, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů nejvýhodnější.“ Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posuzuje žádost o odnětí zemědělské půdy, zda shledá, že půda může být odejmuta, tak vydá k tomuto odnětí souhlas.

5 Analytická část

5.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím této bakalářské práce je území ORP Hořovice. ORP Hořovice je správní obvod nacházející se na západě Středočeského kraje a jsou součástí okresu Beroun. V ORP Hořovice se nachází celkem 37 obcí.

5.2 Zastavitelné plochy

5.2.1 Běštín

Vymezení ploch:

Obec Běštín má aktuální územní plán z května roku 2016. Celkový rozsah řešeného území je 299 ha. Celkem bylo vymezeno 21 zastavitelných ploch o celkové výměře 9,63 ha. Nejvíce bylo vymezeno zastavitelných ploch s funkčním využitím pro bydlení v rodinných domech – venkovské a to 19 o výměře 7,56 ha. Zastavitelné plochy jsou vymežovány především na méně kvalitních půdách a to především na půdách IV. a V. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	IV.	0,25
Z2	BV	IV.	0,19
Z3	BV	IV.	0,81
Z4	BV	III.	0,25
Z5	BV	IV.	0,33
Z8	BV	IV.	0,08
Z9	BV	IV. a V.	0,15
Z10	BV	IV.	0,25
Z11	BV	III.	0,47
Z13	BV	III.	1,66
Z14	BV	III. a IV.	0,61
Z15	BV	III.	0,9
Z16	BV	III.	0,05
Z17	BV	V.	0,53
Z18	BV	V.	0,37
Z19	BV	IV.	0,33
Z20	BV	IV.	0,07
Z21	BV	V.	0,08
Z22	BV	IV. a V.	0,18
Z23	VD	III. a IV.	1,34
Z24	OS	IV. a V.	0,73

Tabulka 1: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Běštín

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	7,56
Občanská vybavenost	0,73
Výroba	1,34

Tabulka 2: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.2 Březová

Vymezení ploch:

Obec Březová má územní plán z října 2012. Katastrální plocha Březové má 465 ha. V obci bylo celkem vymezeno 10 zastavitelných ploch o výměře 10,57 ha. Dle tabulky je možné vidět, že některé plochy se vymezují na půdách třídy ochrany II., dle odůvodnění se jedná o pozemky pouze nezbytně nutné, které vyplňují stávající zastavěné území.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	TI	II., III. a IV.	0,60
Z2	SV	II. a III.	0,69
Z3	SV	II. a III.	1,67
Z4	BV	II. a V.	3,45
Z5	VS	III.	1,15
Z6	BV	II., III. a IV.	0,81
Z7	BV	II.	0,14
Z8	BV	IV. a V.	0,49
Z9	BV	III. a V.	1,15
Z10	SV	III.	0,42

Tabulka 3: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Březová

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	8,82
Ostatní	0,6
Výroba	1,15

Tabulka 4: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.3 Bzová

Vymezení ploch:

Územní plán obce Bzová je z dubna 2019. Katastrální plocha obce Bzová je 1120 ha. V obci byly vymezeny tři zastavitelné plochy k zastavění. Celková výměra zastavitelných ploch je 2,46 ha. Zastavitelná plocha Z1 byla vymezena na zemědělské půdě II. třídy ochrany, dle odůvodnění se jedná pouze o zahrady, které jsou nezbytným přechodovým prvkem mezi zástavbou a zemědělskou půdou.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	II. a V.	0,8
Z2	BV	V.	1,49
Z3	OV	V.	0,17

Tabulka 5: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Bzová

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	2,29
Občanská vybavenost	0,17

Tabulka 6: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.4 Felbabka

Vymezení ploch:

Územní plán obce Felbabka je z dubna 2018. Územní plán obce Felbabka nevymezuje žádné zastavitelné plochy

5.2.5 Hořovice

Vymezení ploch:

Územní plán města Hořovice je platný z prosince 2017. Město Hořovice má dvě katastrální území – Hořovice a Velká Víska. Územní plán Hořovice vymezuje celkem 62 zastavitelných ploch o celkové výměře 90,68 ha. V katastrálním území Hořovice jsou to zastavitelné plochy Z1-Z40 a v katastrálním území Velká Víska jsou to plochy Z41-Z62.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	VL	II.	2,39
Z2	VL	II.	0,72
Z3	RI, PV, ZP, ZV	IV. a V.	6,84
Z4	BI	I.	0,17
Z5	VS	I.	0,29
Z6	VL	I.	1,73
Z7	ZV	nemá BPEJ	0,39
Z8	VL	II.	1,01
Z9	ZO	I. a V.	0,89
Z10	ZO	I.	0,14
Z11	OV	I. a II.	0,83
Z12	ZP	nemá BPEJ	0,17
Z13	ZP	nemá BPEJ	0,23
Z14	BI,ZS,ZV	IV.	2,99
Z15	DS	nemá BPEJ	0,08
Z16	VS	IV.	0,43
Z17	OV	I. a IV.	0,42
Z18	OV	I.	0,92
Z19	BI	V.	0,94
Z20	VL	II.	0,26
Z21	VL	II.	0,38
Z22	VL	I.	2,7
Z23	Dsú	V.	0,53
Z24	DSú	V.	0,22
Z25	BH, PV, ZV	IV.	3,16
Z26	DSú	V.	0,78
Z27	DSú	V.	0,37
Z28	BH,DS, ZV	IV. a V.	2,24
Z29	BI, PV, ZV	IV. a V.	0,85
Z30	OV, DS	IV. a V.	0,94
Z31	BH, DS	IV. a V.	0,87
Z32	BI, PV	IV. a V.	0,82
Z33	BI,DS	V.	2,57

Z34	BI,ZS	IV. a V.	1,28
Z35	ZV	V.	0,18
Z36	BI, DS, PV, ZV	IV. a V.	5,95
Z37	BI	V.	1,72
Z38	BI, ZV	IV. a V.	5,3
Z39	DSú	nemá BPEJ	0,65
Z40	BI, DS	IV.	0,45
Z41	DSú	V.	0,61
Z42	ZV	III. a IV.	0,71
Z43	DS	IV. a V.	0,18
Z44	DSú	nemá BPEJ	0,33
Z45	SC, ZO, ZV	III., IV. a IV.	4,25
Z46	DSú	III.	0,22
Z47	DSú	nemá BPEJ	0,28
Z48	SC, DS	IV.	1,4
Z49	OV, ZS	IV. a V.	3,21
Z50	OV, PV, DS	IV. a V.	2,93
Z51	DSú	nemá BPEJ	0,35
Z52	OV, DS	III.	0,57
Z53	BI, DS, ZV	IV. a V.	6,32
Z54	BI	III.	0,62
Z55	DSú	V.	0,18
Z56	DSú	nemá BPEJ	1,07
Z57	BI, ZV	III. a V.	1,34
Z58	BI, ZV	III. a V.	3,7
Z59	ZO	III.	0,65
Z60	OS	I.	4,25
Z61	VZ	III.	2,16
Z62	OV	III.	1,55

Tabulka 7: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hořovice

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	38,16
Občanská vybavenost	15,16
Ostatní	25,29
Výroba	12,07

Tabulka 8: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.6 Hostomice

Vymezení ploch:

Městys Hostomice má platný územní plán z června 2018. Dle územního plánu bylo v obci vymezeno celkem 29 zastavitelných ploch o výměře 36,34 ha. Okolí městyse se nacházejí ty nejcennější půdy I. a II. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	SM	II. a III.	2,25
Z04	SM	II. a III.	0,81
Z05	V	II.	1,26

Z11	SM	I. a II.	1,07
Z12	V	I. a II.	0,71
Z13	V	I. a II.	1,17
Z14	SM	III.	0,22
Z15	SM	III.	0,45
Z16	SM	II.	0,98
Z17	SX	nemá BPEJ	0,48
Z18	SM	III.	0,09
Z19	SM	II. a III.	2,24
Z21	SM	III.	6,45
Z22	SM	III.	1,92
Z23	SM	II. a III.	2,13
Z24	SM	III.	1,65
Z25	SX	II. a III.	1,11
Z26	SX	III.	1,17
Z31	SV	III.	0,65
Z41	V	I.	1,32
Z42	SV	I. a III.	0,63
Z43	SV	nemá BPEJ	0,3
Z44	SV	II. a III.	4,1
Z45	SV	III.	1,68
Z46	SV	I.	0,16
Z51	SV	II. a III.	0,55
Z52	SV	II.	0,29
Z53	SX	III.	0,19
Z54	SV	I.	0,31

Tabulka 9: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hostomice

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	31,88
Výroba	4,46

Tabulka 10: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.7 Hředle

Vymezení ploch:

Obec Hředle má platný územní plán ze srpna 2002. Celkem bylo vymezeno 14 zastavitelných ploch, z toho 10 ploch pro bydlení v rodinných domech – venkovské o výměře 7,53 ha, dále byly vymezeny plochy pro sport, výrobu a zeleň ve výměře 2,32 ha, celkem tedy bylo vymezeno 9,85 ha zastavitelných ploch.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	V.	1,38
Z2	BV	IV.	0,93
Z3	BV	IV. a V.	0,84
Z4	BV	IV. a V.	0,52
Z5	BV	V.	0,18
Z6	BV	II.	0,55

Z7	BV	IV.	0,42
Z8	BV	II., III. a IV.	1,36
Z9	BV	II.	1,08
Z10	BV	II.	0,27
Z11	ZV	IV. a V.	1,26
Z12	OS	V.	0,36
Z13	OS	I. a II.	0,57
Z14	V	V.	0,13

Tabulka 11: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hředle

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	7,53
Občanská vybavenost	0,93
Ostatní	1,26
Výroba	0,13

Tabulka 12: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.8 Hvozdec

Vymezení ploch:

Hvozdec má platný územní plán z dubna 2014. Katastrální plocha obce Hvozdec je 382 ha. Územní plán celkem vymezuje čtyři zastavitelné plochy pro bydlení ve výměře 3,39 ha. Zábory ploch pro výstavbu se týkají pouze půd V. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	SV	V.	2,33
Z2	SV	V.	0,38
Z3	SV	V.	0,45
Z4	BV	V.	0,23

Tabulka 13: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hvozdec

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	3,39

Tabulka 14: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.9 Chaloupky

Vymezení ploch:

Územní plán obce Chaloupky je ze září 2014. Katastrální území obce je 179 ha. Obec Chaloupky vymezuje celkem 49 zastavitelných ploch o výměře 19,79 ha. Zábory ploch pro výstavbu se týkají především méně kvalitních půd a to IV. a V. třídy ochrany. Půdy III. třídy ochrany se nacházejí pouze v části Chaloupky – sever, které navazují na zastavěné území.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BI	IV.	0,28
Z3	BI	IV.	0,08
Z4	BI	IV.	0,06
Z5	BI	IV.	0,24

Z6	BI	IV.	0,06
Z8	BI	V.	0,12
Z9	BI	IV.	0,84
Z10	BI	IV.	0,23
Z11	BI	IV.	1,43
Z12	BI	V.	0,12
Z13	BI	III. a V.	0,13
Z14	BI	III.	0,72
Z15	BI	III.	0,31
Z16	BI	V.	0,09
Z17	BI	V.	0,71
Z18	BI	V.	0,16
Z19	BI	V.	0,51
Z20	BI	V.	0,3
Z21	BI	V.	0,55
Z22	BI	V.	0,51
Z23	BI	IV. a V.	2,52
Z24	BI	V.	0,17
Z25	BI	V.	0,99
Z26	BI	IV.	0,73
Z27	BI	IV.	0,3
Z28	BI	IV.	0,13
Z29	BI	IV.	0,2
Z30	BI	IV.	0,1
Z31	BI	IV.	0,08
Z32	BI	IV.	0,35
Z33	BI	IV.	0,37
Z34	BI	IV.	0,21
Z35	PV	IV.	0,09
Z36	PV	IV.	0,15
Z37	PV	V.	0,14
Z38	PV	není BPEJ	0,07
Z39	PV	IV.	0,02
Z40	PV	IV.	0,01
Z41	ZV	IV. a V.	0,95
Z42	SV	IV.	0,5
Z43	SV	IV.	0,27
Z44	SV	III.	0,44
Z45	DS	není BPEJ	0,15
Z46	DS	V.	0,15
Z47	TI	V.	0,28
Z48	TI	IV.	0,07
Z49	VS	V.	2,9

Tabulka 15: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Chaloupky

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	14,81

Ostatní	2,08
Výroba	2,9

Tabulka 16: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.10 Chlustina

Vymezení ploch:

Obec Chlustina má platný územní plán z květena 2011. V území obce Chlustina je celkem vymezeno 13 zastavitelných ploch o výměře 10,34 ha. Zastavitelné plochy jsou navrhovány tak, aby nevznikaly proluky ve stávající zástavbě a navazují na stávající zástavbu obce.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z2	BV	II. a IV.	2,66
Z3	BV	III.	0,6
Z4	BV	III.	0,62
Z5	BV	III. a IV.	0,96
Z6	BV	III. a V.	1,94
Z7	BV	III., IV. a V.	1,05
Z8	BV	IV.	0,27
Z9	BV	V.	0,17
Z10	SV	II. a V.	1,73
Z11	TI	II.	0,06
Z12	PV	II. a IV.	0,02
Z13	ZV	II. a IV.	0,19
Z14	DS	nemá BPEJ	0,07

Tabulka 17: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Chlustina

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	10
Ostatní	0,34

Tabulka 18: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.11 Jivina

Vymezení ploch:

Obec Jivina má platný územní plán z června 2007, kde bylo vymezeno celkem 7 zastavitelných ploch o výměře 5,21 ha. V březnu 2010 proběhla změna č. 1 územního plánu Jivina, kde byla vymezena zastavitelná plocha Z8 – plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna o výměře 0,23 ha.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	V.	1,67
Z2	BV	V.	1,43
Z3	V	nemá BPEJ	0,06
Z4	BV	II. a V.	0,62
Z5	SV	V.	0,21
Z6	SV	II. a V.	1,2
Z7	TI	I.	0,02

Z8	VS	IV.	0,23
----	----	-----	------

Tabulka 19: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Jivina

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	5,13
Ostatní	0,02
Výroba	0,29

Tabulka 20: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.12 Kotopeky

Vymezení ploch:

Územní plán obce Kotopeky je z července 2013. Katastrální výměra obce je 393 ha. Územní plán vymezuje celkem 4 zastavitelné plochy o výměře 3,78 ha. V řešeném území se nachází převážně půdy s vysokým produkčním potenciálem. Zábory ploch pro výstavbu se týkají především IV. třídy ochrany. Zastavitelná plocha Z2, která je I. třída ochrany se nachází na půdě obklopené stávající zástavbou.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1a	BV	IV.	1,73
Z1b	BV	IV.	0,1
Z2	SV	I.	1,2
Z3	DS	nemá BPEJ	0,75

Tabulka 21: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Kotopeky

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	3,03
Ostatní	0,75

Tabulka 22: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.13 Lážovice

Vymezení ploch:

Obec Lážovice má platný územní plán z října 2002. Celkem je vymezeno 12 zastavitelných ploch o výměře 5,4 ha. Zastavitelné plochy jsou vymezovány spíše na nekvalitních půdách.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	IV. a V.	1,78
Z2	BV	V.	0,17
Z3	BV	V.	0,27
Z4	BV	V.	0,28
Z5	BV	V.	0,48
Z6	BV	V.	0,72
Z7	BV	III.	0,33
Z8	BV	III.	0,21
Z9	RI	IV. a V.	0,43
Z10	OS	III. a IV.	0,34
Z11	TI	III.	0,33
Z12	TI	nemá BPEJ	0,06

Tabulka 23: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Lážovice

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	4,24
Občanská vybavenost	0,34
Ostatní	0,82

Tabulka 24: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.14 Lhotka

Vymezení ploch:

Obec Lhotka má platný územní plán z prosince 2011. Zastavitelných ploch je celkem vymezeno sedm o výměře 5,8 ha. Zábory ploch pro výstavbu se týkají půd IV. a V. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	SV	IV. a V.	2,34
Z2	SV	IV.	0,61
Z3	SV	III.	0,36
Z4	SV	V.	0,86
Z5	SV	III.	0,58
Z6	SV	IV. a V.	0,77
Z7	SV	III. a IV.	0,28

Tabulka 25: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Lhotka

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	5,8

Tabulka 26: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.15 Libomyšl

Vymezení ploch:

Obec Libomyšl má platný územní plán z března 2016. Obec Libomyšl je rozdělena na dvě katastrální území – Libomyšl a Želkovice. Zastavitelné plochy Z1-11 a Z39 jsou v katastrálním území Libomyšl a zastavitelné plochy Z12-Z38 v katastrálním území Želkovice. Územní plán celkem vymezuje 31 zastavitelných ploch o výměře 103,91 ha.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	I., II., III., IV. a V.	1,74
Z2	PV	I., III., IV. a V.	0,63
Z3	BV	I.	1,05
Z4	BV	I.	1,19
Z5	PV	I.	0,09
Z6	VV	II. a III.	1,02
Z7	BV	I.	2,19
Z8	BV	I. a II.	2,38
Z9	BV	I.	0,73
Z10	DS	I., II., III. a IV.	12,38
Z11	PV	I., II. a III.	0,54
Z39	PV	II., III. a IV.	0,72
Z12	PV	IV.	0,22

Z13	BV	IV. a V.	6,2
Z14	PV	IV.	1,57
Z17	BV	V.	4,24
Z18	BV	IV.	1,18
Z20	BV	IV.	0,8
Z21	BV	IV.	1,1
Z22	PV	III. a IV.	0,99
Z23	OX	III. a IV.	2,43
Z24	PV	IV. a V.	1,35
Z25	BV	IV. a V.	6,06
Z26	BV	IV.	7,19
Z27	OX	III., IV. a V.	41,23
Z29	BV	IV.	2,14
Z30	BV	IV.	2,04
Z31	TI	V.	0,14
Z32	TI	II. a V.	0,11
Z33	TI	IV.	0,06
Z38	PV	V.	0,2

Tabulka 27: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Libomyšl

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	40,23
Občanská vybavenost	43,66
Ostatní	20,02

Tabulka 28: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.16 Lochovice

Vymezení ploch:

Obec Lochovice má platný územní plán z listopadu 2015. Katastrální výměra obce je 1324 ha. Územní plán vymezuje celkem 19 zastavitelných ploch o výměře 18,18 ha. Některé zastavitelné plochy se nacházejí na kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany, jedná se o plochy, které navazují na stávající zástavbu.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BI, PV, ZO	I. a II.	2,93
Z2	BI, ZO	IV. a V.	4,83
Z3	BI	III.	0,41
Z4	BI	III.	0,35
Z5	SV	I.	0,68
Z6	BI	IV.	0,2
Z7	BV	III. a V.	0,34
Z8	BI	III.	0,49
Z9	BV	IV. a V.	0,23
Z10	BV	V.	0,26
Z11	BV	IV.	0,73
Z12	BV	II.	0,36
Z13	SV, PV	V.	0,12
Z14	BV	II.	1,14

Z15	BI, OS, PV	II.	0,68
Z16	DS	III. a V.	0,67
Z17	DZ	III. a V.	0,04
Z18	BI	III.	0,83
Z19	BV	I. a V.	0,4

Tabulka 29: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Lochovice

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	14,98
Občanská vybavenost	0,37
Ostatní	2,83

Tabulka 30: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.17 Malá Víska

Vymezení ploch:

Územní plán obce Malá Víska je platný z května 2011. Katastrální výměra obce je 116 ha. Územním plánem bylo vymezeno celkem 16 zastavitelných ploch o celkové výměře 14,3022 ha. Nové plochy jsou navrženy na půdách s nejnižší kvalitou.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	V.	0,99
Z2	BV	V.	3,93
Z3	BV	V.	0,64
Z4	BV	V.	1,5
Z5	BV	V.	0,93
Z6	BV	V.	0,56
Z7	BV	IV.	0,2
Z8	BV	V.	0,47
Z9	PV	V.	0,23
Z10	PV	V.	0,19
Z11	ZV	V.	0,046
Z12	DS	V.	0,0462
Z13	VZ	V.	0,39
Z14	ZZ	V.	1,61
Z15	ZZ	V.	2,26
Z16	ZZ	V.	0,31

Tabulka 31: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Malá Víska

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	9,22
Ostatní	4,6922
Výroba	0,39

Tabulka 32: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.18 Neumětely

Vymezení ploch:

Obec Neumětely má platný územní plán z května 2004. Katastrální výměra obce je 937 ha. Územní plán vymezuje celkem 14 zastavitelných ploch o výměře 21,4692 ha. Zemědělská půda, která obklopuje zastavěné území patří mezi nejkvalitnější, převážně jde o I. a II. třídu ochrany. Pro potřebu rozvoje obce nelze zastavitelné plochy situovat na jiné než tyto kvalitní půdy.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	I. a II.	2,89
Z2	BV	I.	0,44
Z3	BV	I.	0,85
Z4	BV	I.	0,4
Z5	BV	I.	3,43
Z6	BV	I. a II.	2,09
Z7	VD	III.	9,41
Z8	VZ	I.	0,22
Z9	VZ	II. a IV.	1,67
Z10	TI	nemá BPEJ	0,013
Z11	TI	nemá BPEJ	0,0174
Z12	TI	nemá BPEJ	0,0118
Z13	TI	I.	0,0113
Z14	TI	I.	0,0157

Tabulka 33: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Neumětely

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	10,1
Ostatní	0,0692
Výroba	11,3

Tabulka 34: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.19 Olešná

Vymezení ploch:

Územní plán obce Olešná je z února 2008. Výměra obce Olešná je 1068 ha, vymezené zastavitelné plochy mají výměru 10,03 ha. Záběr půd obce Olešná je spíše na kvalitních půdách II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že v okolí obce jsou v naprosté většině pouze půdy II. třídy ochrany, tak rozvoj obce je situován na tyto plochy, které navazují na zastavěné území.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	II.	3,6
Z2	BV	II.	2,16
Z3	BV	II.,	0,07
Z4	BV	II.	0,07
Z5	BV	II. a III.	0,33
Z6	BV	II.	0,96
Z7	BV	II.	0,95
Z8	RH	II. a III.	0,19
Z9	PV	II.	0,19
Z10	PV	II.	1,14
Z11	PV	II. a III.	0,04
Z12	PV	II.	0,08
Z13	TI	III.	0,25

Tabulka 35: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Olešná

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	8,14

Ostatní	1,89
---------	------

Tabulka 36: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.20 Osek

Vymezení ploch:

Obec Osek má platný územní plán z roku 2003, kde vymezuje zastavitelné plochy Z1-13, dále obec Osek má změnu č. 1 územního plánu z prosince 2006, kde jsou vymezeny zastavitelné plochy Z16-Z20. Katastrální výměra obce je 496 ha, z toho je územním plánem vymezeno 14,86 ha zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech – venkovské.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	III.	4,74
Z2	BV	III.	0,49
Z3	BV	III.	1,09
Z8	BV	III.	0,54
Z12	BV	V.	0,32
Z13	BV	V.	3,04
Z16	BV	III.	1,53
Z19	BV	IV.	2,81
Z20	BV	II.	0,3

Tabulka 37: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Osek

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	14,86

Tabulka 38: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.21 Osov

Vymezení ploch:

Územní plán obce Osov je z února 2008. Výměra katastrálního území je 245 ha. Územní plán vymezuje celkem 14 zastavitelných ploch o výměře 6,39 ha. Většina okolní půdy je v I. a II. třídě ochrany, jedná se o nejcennější půdy.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	IV.	0,21
Z2	BV	I. a IV.	0,25
Z3	BV	I.	0,09
Z4	BV	I. a IV.	1,28
Z5	BV	II.	0,06
Z6	BV	I.	0,7
Z7	BV	II.	0,42
Z8	BV	II.	0,13
Z9	BV	IV.	0,18
Z10	BV	IV.	0,26
Z11	OV	IV.	0,22
Z12	OS	IV.	2,06
Z13	PV	I. a IV.	0,29
Z14	PV	I.	0,24

Tabulka 39: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Osov

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	3,58
Občanská vybavenost	2,28
Ostatní	0,53

Tabulka 40: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.22 Otmíče

Vymezení ploch:

Obec Otmíče má platný územní plán z března 2019. Územní plán vymezuje dvě zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské o výměře 1,06 ha. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na nekvalitních půdách IV. a V. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	V.	0,28
Z2	BV	IV. a V.	0,78

Tabulka 41: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Otmíče

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	1,06

Tabulka 42: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.23 Podluhy

Vymezení ploch:

Obec Podluhy má územní plán z prosince 2018. Celkem bylo vymezeno 11 zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech – venkovské o výměře 5,57 ha. Plochy pro výstavbu se nachází na méně kvalitních půdách IV. a V. třídy ochrany, ale také na půdách III. třídy ochrany, které je možné také využít pro výstavbu.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1a	BV	III. a V.	0,28
Z1b	BV	III. a V.	0,1
Z2	BV	V.	2,02
Z3	BV	V.	0,28
Z4	BV	IV.	0,24
Z5	BV	IV.	0,86
Z6	BV	III.	0,76
Z7a	BV	III.	0,48
Z7b	BV	III.	0,12
Z8	BV	IV.	0,18
Z10	BV	III.	0,25

Tabulka 43: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Podluhy

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	5,57

Tabulka 44: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.24 Praskolesy

Vymezení ploch:

Obec Praskolesy má platný územní plán z roku 2002. Územní plán vymezuje celkem čtyři zastavitelné plochy o celkové výměře 6,88 ha.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	III. a V.	3,86
Z2	BV	V.	2,02
Z3	BV	III. a V.	0,67
Z4	TI	nemá BPEJ	0,33

Tabulka 45: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Praskolesy

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	6,55
Ostatní	0,33

Tabulka 46: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.25 Rpety

Vymezení ploch:

Obec Rpety má platný územní plán z května 2011. Katastrální výměra obce Rpety je 594 ha. Územní plán vymezuje celkem 16 zastavitelných ploch o rozloze 25,63 ha. Většina okolní půdy navazující na zastavěné území se nachází v I. a II. třídě ochrany. Proto přednostně byly vymezeny plochy na méně kvalitní půdě a to Z5, Z6 a Z7. Největší zábor půd vyšší kvality je plocha Z16, která byla z urbanistických a hygienických důvodů umístěna v návaznosti na zemědělský areál, avšak na půdy I. a II. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BI	I. a II.	0,54
Z2	BI	I.	0,7
Z3	BI	I.	1,15
Z4	BI	II.	0,71
Z5	BI	III. a IV.	1,54
Z6	BI	III. a IV.	3,62
Z7	BI	IV.	0,67
Z8	OS	II.	7,37
Z9	PV	II.	0,02
Z10	PV	I.	0,03
Z11	PV	III. a IV.	0,48
Z12	PV	II.	0,17
Z13	PV	nemá BPEJ	0,01
Z14	TI	II.	0,18
Z15	VS	II.	2,43
Z16	VS	I. a II.	6,01

Tabulka 47: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Rpety

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	8,93
Občanská vybavenost	7,37
Ostatní	0,89
Výroba	8,44

Tabulka 48: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.26 Skřípel

Vymezení ploch:

Obec Skřípel má platný územní plán z dubna 2008. Výměra katastrálního území Skřípel je 305 ha, z toho územní plán vymezuje 6,82 ha zastavitelných ploch. V okolí obce Skřípel se nachází převážně vysoce kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. Jedná se o půdu, která by měla být přednostně hájena, dle odůvodnění územního plánu bylo zvažováno množství a umístění zastavitelných ploch.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	I.	0,16
Z2	BV	I.	1,54
Z3	BV	I.,II. a IV.	1,27
Z4	BV	II. a IV.	0,17
Z5	BV	I. a IV.	0,64
Z6	OV	I.	1,81
Z7	VP	I.	0,07
Z8	VP	I.	0,29
Z9	SV	IV.	0,87

Tabulka 49: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Skřípel

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	4,65
Občanská vybavenost	1,81
Ostatní	0,36

Tabulka 50: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.27 Tlustice

Vymezení ploch:

Obec Tlustice má k dispozici změnu č. 1 územního plánu ze září 2010. Změna č.1 vymezuje celkem 9 zastavitelných ploch o výměře 21,58 ha. Z následujícího přehledu je patrné, že kvalita zemědělského půdního fondu v okolí obce je výjimečná. Všechny lokality, i když se nacházejí okolo celého zastavěného území obce, tak vždy zasahují do vysoce kvalitních půd I. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	I.	2,79
Z2	SM	I.	1,74
Z3	BV	I. a II.	3,09
Z4	SM	I.	0,39
Z5	BV	I.	1,68
Z7	VD	I.	2,12
Z9	OV	nemá BPEJ	2,89
Z10	DS	I.	3,91
Z12	OS	I.	3,69

Tabulka 51: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Tlustice

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	9,69

Občanská vybavenost	6,58
Ostatní	3,19
Výroba	2,12

Tabulka 52: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.28 Točnick

Vymezení ploch:

Obec Točnick má k dispozici pouze změnu č.1 územního plánu ze srpna 2012. Změna č.1 územního plánu vymezuje celkem 6 zastavitelných ploch o výměře 11,19 ha. Zastavitelná plocha Z6 je vymezována na vysoce kvalitní půdě I. třídy ochrany, dle odůvodnění se nejedná o celkový úbytek půdy, protože část plochy bude sloužit jako zahrada.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	III.	7,08
Z2	BV	II.	1,22
Z3	DSú	I., II. a III.	0,14
Z4	DSú	II. a III.	0,05
Z5	BV	V.	0,92
Z6	BI	I.	1,78

Tabulka 53: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Točnick

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	11
Ostatní	0,19

Tabulka 54: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.29 Újezd

Vymezení ploch:

Obec Újezd má platný územní plán z března 2016. Katastrální výměra obce je 932 ha z toho obec vymezuje necelých 13 ha zastavitelných ploch. Většina zastavitelných ploch je vymezena na půdách, které mohou být využity pro výstavbu.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1a	SV	III.	3,83
Z1b	SV	III.	0,27
Z2	VD	II. a III.	0,99
Z3	SV	II.	0,26
Z4	SV	II. a III.	0,52
Z5	SV	III.	0,5
Z6	SV	II.	0,55
Z8a	SV	III.	2,26
Z8b	SV	III.	0,28
Z9	SV	III.	0,69
Z10a	TI	IV.	0,2
Z10b	TI	IV.	0,03
Z10c	SV	IV.	0,64
Z11a	SV	III.	0,34
Z11b	SV	III.	0,28

Z11c	SV	III.	0,24
Z12a	SV	IV.	0,35
Z12b	SV	IV.	0,49
Z14	PV	III.	0,08
Z15	PV	III.	0,05
Z16	PV	III.	0,14

Tabulka 55: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Újezd

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	11,5
Ostatní	0,5
Výroba	0,99

Tabulka 56: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.30 Velký Chlumec

Vymezení ploch:

Územní plán obce Velký Chlumec je platný z října 2011. Katastrální území obce Velký Chlumec je 453 ha, z toho územním plánem bylo vymezeno 13 zastavitelných ploch ve výměře 25,09 ha. Nové rozvojové plochy jsou převážně na půdách nižší kvality III. a IV. třídy ochrany. Půdy II. třídy ochrany zasahují do zastavitelných ploch pouze okrajově.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	IV.	5,16
Z2	BV	IV.	0,6
Z3	BV	III. a IV.	2,59
Z4	BV	II. a IV.	1,71
Z5	VS	III. a IV.	1,96
Z6	VS	II. a IV.	2,63
Z7	OS	II., III. a IV.	2,72
Z8	OS	II. a IV.	3,34
Z9	OV	II. a IV.	1,38
Z10	TI	IV.	0,12
Z11	SR	III.	0,46
Z12	SR	III. a IV.	2,02
Z13	SR	IV.	0,4

Tabulka 57: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Velký Chlumec

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	12,94
Občanská vybavenost	7,44
Ostatní	0,12
Výroba	4,59

Tabulka 58: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.31 Vižina

Vymezení ploch:

Obec Vižina má platný územní plán ze září 2008. Katastrální území Vižina má rozlohu 389 ha. Územní plán vymezuje čtyři zastavitelné plochy pro bydlení

v rodinných domech – venkovské o výměře 9,5 ha. Zastavitelné plochy jsou vymezovány na méně kvalitních půdách.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	III. a IV.	2,8
Z2	BV	II. a IV.	2,44
Z3	BV	IV.	3,73
Z4	BV	IV.	0,53

Tabulka 59: Přehled nově vymezených ploch k zastavění v obci Vižina

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	9,5

Tabulka 60: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.32 Zaječov

Vymezení ploch:

Obec Zaječov má platný územní plán z prosince 2012, dále je k dispozici změna č. 2 územního plánu z dubna 2019. Změna č. 2 vymezuje pouze zastavitelnou plochu Z94 – občanské vybavení – sportovní zařízení. Územní plán z roku 2012 vymezuje celkem 91 zastavitelných ploch o výměře 36,51 ha. Katastrální výměra obce Zaječov je 704 ha.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BI	IV.	0,43
Z2	BI	nemá BPEJ	0,05
Z3	BI	nemá BPEJ	0,05
Z4	BI	nemá BPEJ	0,06
Z5	BI	IV.	0,24
Z6	BI	nemá BPEJ	0,04
Z7	BI	V.	0,75
Z8	BI	V.	0,39
Z9	BI	IV.	1,13
Z10	BI	IV.	0,36
Z11	BI	IV.	0,85
Z12	BI	IV.	0,11
Z13	BI	IV.	0,16
Z14	BI	IV.	0,16
Z15	BI	III. a IV.	0,62
Z16	BI	III.	2,02
Z17	BI	III. a IV.	1,23
Z18	BI	III. a IV.	0,08
Z19	BI	III.	0,05
Z20	BI	II. a III.	0,07
Z21	BI	III. a IV.	0,4
Z22	BI	IV.	0,29
Z23	BI	II. a IV.	0,15
Z24	BI	II.	0,22
Z25	BI	IV. a V.	1,16
Z26	BI	IV.	0,15
Z27	BI	IV.	0,13
Z28	BI	IV.	0,49

Z29	BI	IV.	0,55
Z30	BI	IV. a V.	0,41
Z31	BI	IV. a V.	0,18
Z32	BI	II.	0,31
Z33	BI	V.	0,3
Z34	BI	V.	0,23
Z35	BI	V.	0,39
Z36	BI	nemá BPEJ	0,16
Z37	BI	IV. a V.	0,46
Z39	BI	IV.	0,29
Z40	BI	IV.	0,45
Z41	BI	IV.	2,55
Z42	BI	IV.	0,42
Z43	BI	IV.	0,65
Z44	BI	IV.	0,35
Z45	BI	IV.	0,7
Z46	BI	IV.	0,4
Z47	BI	IV.	0,48
Z48	BI	IV.	0,16
Z49	BI	IV.	0,28
Z50	BI	IV.	0,11
Z51	BI	IV.	0,33
Z52	BI	nemá BPEJ	0,09
Z53	BI	IV.	0,32
Z54	BI	nemá BPEJ	0,17
Z55	BI	nemá BPEJ	0,14
Z56	BI	IV.	0,21
Z57	BI	IV.	0,13
Z58	BI	IV.	0,43
Z59	BI	V.	0,07
Z60	BI	V.	0,05
Z61	BI	V.	0,1
Z62	RH	V.	0,58
Z63	RH	V.	0,1
Z64	ZV	nemá BPEJ	0,32
Z65	PV	nemá BPEJ	0,13
Z66	PV	IV.	0,62
Z67	PV	V.	0,13
Z68	PV	II. a IV.	0,44
Z69	PV	nemá BPEJ	0,07
Z70	PV	V.	0,05
Z71	PV	IV.	0,04
Z72	PV	V.	0,03
Z73	PV	IV.	0,02
Z74	PV	IV.	0,06
Z75	PV	IV.	0,17
Z76	ZV	IV.	0,09
Z77	ZV	II. a III.	0,96
Z78	ZV	IV.	0,05
Z79	ZV	II. a IV.	0,11
Z80	ZV	IV.	0,02

Z81	ZV	V.	0,37
Z82	SV	II. a IV.	0,91
Z83	SV	IV.	0,51
Z85	DP	V.	0,02
Z86	DP	V.	0,09
Z87	TI	IV.	0,01
Z88	VS	IV. a V.	0,31
Z89	VS	IV. a V.	4,74
Z90	ZP	IV.	0,32
Z91	ZP	V.	0,35
Z92	ZP	IV.	0,21
Z93	ZP	IV.	0,78
Z94	OS	II.	0,19

Tabulka 61: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Zaječov

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	25,13
Občanská vybavenost	0,19
Ostatní	6,14
Výroba	5,05

Tabulka 62: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.33 Záluží

Vymezení ploch:

Územní plán obce Záluží je z března 2019. Celkem je územním plánem vymezeno 22 zastavitelných ploch o výměře 17,154 ha. Vzhledem k tomu, že se v okolí obce nenacházejí nekvalitní půdy IV. a V. třídy ochrany, jsou zastavitelné plochy vymezeny na vysoce výnosných půdách I. a II. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BV	I.	0,29
Z2	BV	I.	0,15
Z3	BV	I.	0,18
Z4	BV	I. a II.	2,71
Z5	SV	I. a II.	3,15
Z6	OS	II. a III.	1,21
Z7	OS	I.	1,11
Z8	OS	I.	0,05
Z9	OX	II. a III.	0,94
Z10	PV	II.	0,09
Z11	PV	I.	0,16
Z12	PV	I.	0,009
Z13	PV	I.	0,002
Z14	PV	I.	0,003
Z15	ZV	I. a III.	1,54
Z16	ZV	II.	0,14
Z17	VD	II.	2,15
Z18	VD	II.	0,52
Z19	VD	II.	1,41

Z20	TI	II.	0,8
Z21	DS	I.	0,33
Z22	ZO	II.	0,21

Tabulka 63: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Záluží

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	6,48
Občanská vybavenost	3,31
Ostatní	3,284
Výroba	4,08

Tabulka 64: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

5.2.34 Žebrák

Vymezení ploch:

Město Žebrák má platný územní plán z července 2018. Územním plánem je celkem vymezeno 30 zastavitelných ploch o výměře 47,3 ha. Okolí města Žebrák se nachází převážně na kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany, pro rozvoj města byly přednostně zabírány méně kvalitní půdy IV. a V. třídy ochrany.

Označení	Navrhovaná funkce	Třída ochrany	Výměra [ha]
Z1	BI	V.	0,8
Z2	BI	III., IV. a V.	1,2
Z3	SM	III. a IV.	4,5
Z4	BI	III.	0,6
Z5	BI	III.	1,2
Z6	ZV	nemá BPEJ	0,2
Z7	OV	IV. a V.	0,2
Z8	PV	II.	0,4
Z9	OS	I. a II.	1,5
Z10	SM	I.	0,9
Z11	BI	II.	0,6
Z12	BI	I. a II.	1,7
Z13	BI	II.	0,4
Z14	BI	I., II. a III.	2,6
Z15	DS	I., II. a III.	0,3
Z16	BI	II. a V.	0,3
Z17	BI	nemá BPEJ	1
Z18	DS	II. a III.	1,1
Z19	DS	nemá BPEJ	0,8
Z20	VL	I., II. a III.	7,3
Z21	VL	II.	3
Z22	VL	II. a III.	5,6
Z24	VL	I., III. a V.	2,9
Z25	VL	I.	2
Z26	OM	II.	1,5
Z30	VL	II. a IV.	1,5
Z31	DS	nemá BPEJ	1,4
Z32	SV	III., IV. a V.	0,8

Z33	SV	III. a IV.	0,4
Z34	TI	I. a II.	0,1
Z35	VL	III. a IV.	0,5

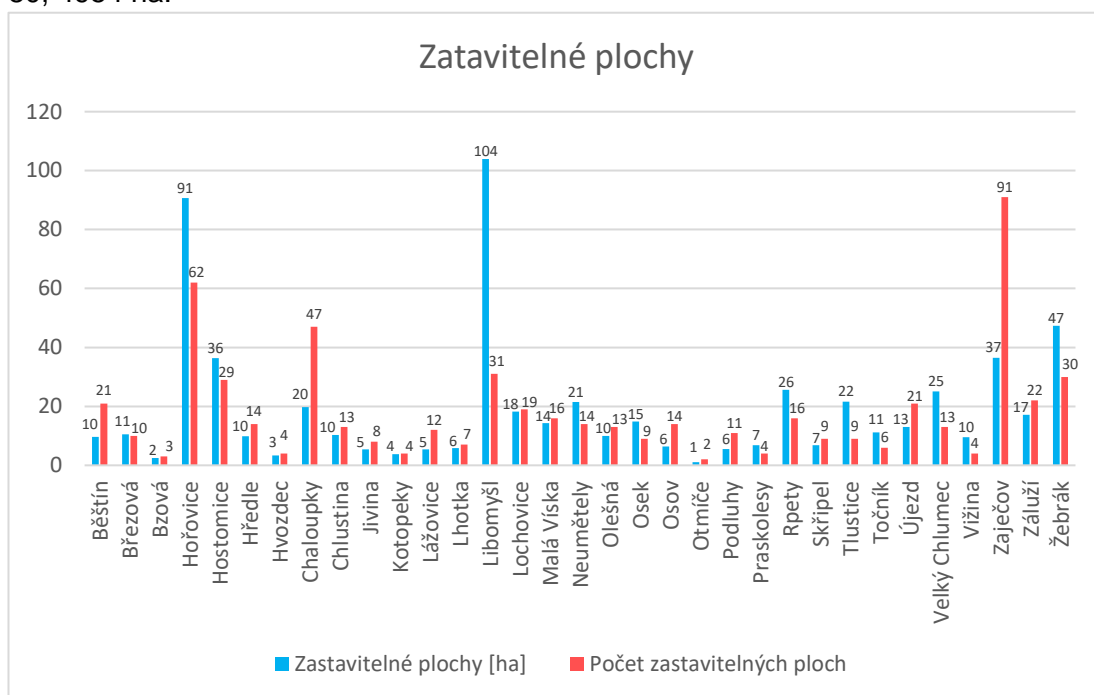
Tabulka 65: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Žebrák

Navrhovaná funkce	Výměra celkem [ha]
Bydlení	17
Občanská vybavenost	3,2
Ostatní	4,3
Výroba	22,8

Tabulka 66: Součet vymezených ploch dle funkčního využití

6 Výsledky

V analytické části bylo řešeno celkem 34 obcí v ORP Hořovice. V ORP Hořovice bylo vymezeno celkem 588 zastavitelných ploch o celkové výměře 629,8854 ha. Obec Zaječov, má dle platného územního plánu, vymezeno nejvíce zastavitelných ploch a to 91 ploch. Obec s největší výměrou zastavitelných ploch je Libomyšl, která má vymezeno celkem 31 zastavitelných ploch o výměře 103,91 ha z důvodu výstavby golfového hřiště. Obec Felbabka nevymezuje žádné zastavitelné plochy. Největší podíl zastavitelných ploch nesou plochy pro bydlení a to 373,75 ha, což tvoří 59 % z celkové výměry. 15 % z celkové plochy tvoří občanská vybavenost, která má celkovou rozlohu 93,54 ha. Další jsou zastavitelné plochy pro výrobu, které tvoří 13 % z celkové výměry a to o 82,10 ha. Zbýlých 13 % tvoří veřejná prostranství, zeleň, plochy pro rekreaci, plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu o celkové rozloze 80,4954 ha.



Obrázek 1: Zastavitelné plochy dle jednotlivých obcí

Obrázek č. 1 zobrazuje graf, který porovnává zastavitelné plochy dle celkové výměry v hektarech a počtu vymezených zastavitelných ploch v jednotlivých obcích. V grafu vidíme, že obec Zaječov vymezuje celkem 91 zastavitelných ploch, což je nejvíce ze všech obcí, ale celková výměra těchto ploch je 37 ha. Oproti tomu obec Libomyšl vymezuje 31 zastavitelných ploch, ale o celkové výměře necelých 104 ha.

Obrázek č.2 udává procentuální zastoupení všech zastavitelných ploch v ORP Hořovice dle funkčního využití. Graf je rozdělen do čtyř kategorií: bydlení (373,75 ha), občanská vybavenost (93,54 ha), výroba (82,10 ha) a ostatní (80,4954 ha).

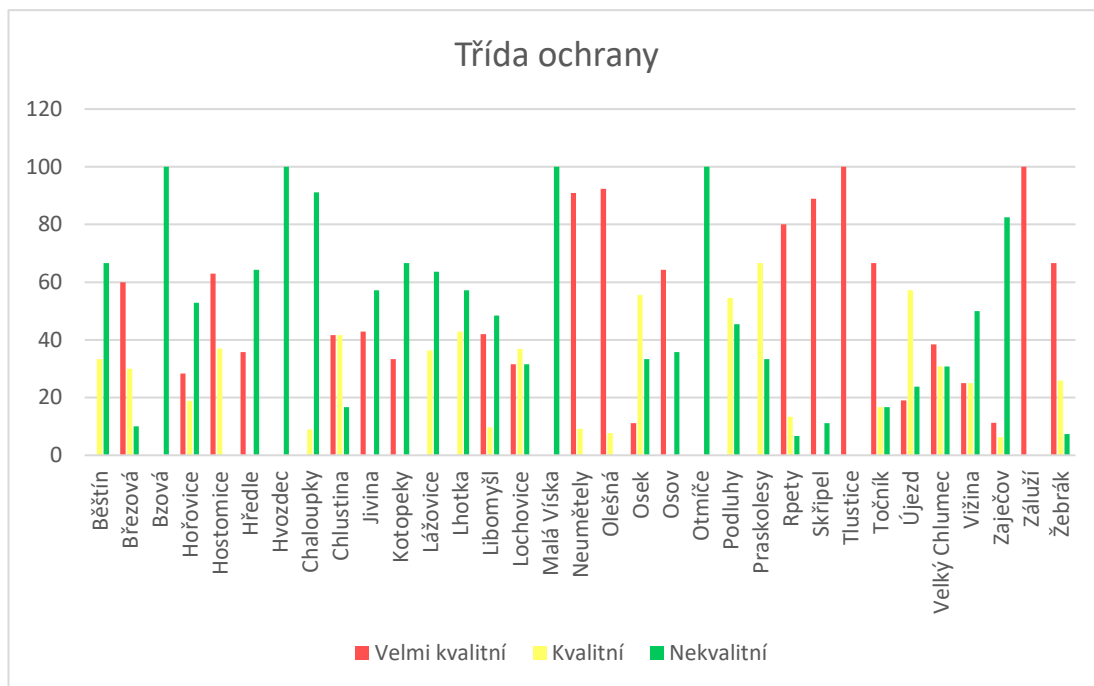


Obrázek 3: Procentuální zastoupení zastavitelných ploch dle funkčního využití



Obrázek 2: Procentuální zastoupení třídy ochrany dle kvality půdy

Obrázek č. 3 znázorňuje procentuální zastoupení jednotlivých tříd ochrany dle kategorizace. Z grafu můžeme vidět, že nejvíce zastavitelných ploch je vymezováno na nekvalitních půdách, ale na druhou stranu je stále vysoké procento zastavitelných ploch vymezováno na velmi kvalitních půdách.



Obrázek 4: Procentuální zastoupení třídy ochrany dle kvality půdy a jednotlivých obcí

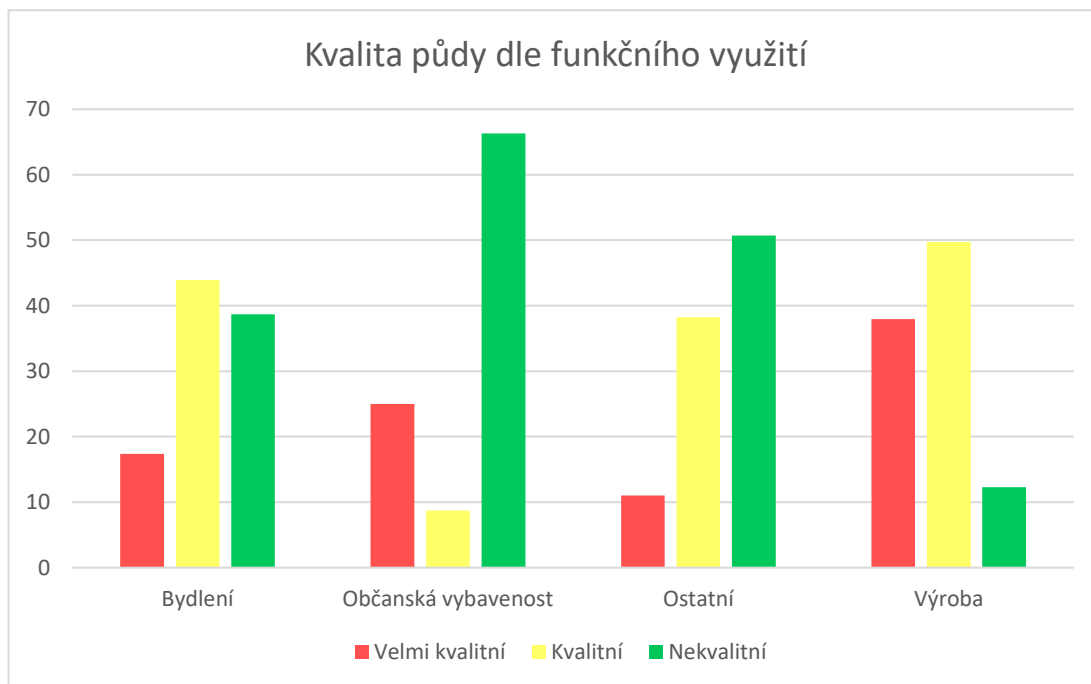
Obrázek č. 4 zobrazuje procento kvality půdy z celkového počtu zastavitelných ploch. Je patrné, že některé obce vymezují zastavitelné plochy pouze na velmi kvalitních půdách a některé jenom na nekvalitních půdách.

Při procházení jednotlivých tabulek všech obcí bylo porovnáno funkční využití a kvalita půdy zastavitelných ploch. Z následující tabulky je patrné, že obce se snaží zastavitelné plochy pro bydlení vymezovat spíše na nekvalitních půdách IV. a V. třídy ochrany nebo na kvalitních půdách III. třídy ochrany, které se vyznačují průměrnou produkční schopností a je možné, je využít pro výstavbu. Zastavitelné plochy pro výrobu jsou více vymezovány na velmi kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany, než na těch nekvalitních.

Třída ochrany	Bydlení	Občanská vybavenost	Ostatní	Výroba
Velmi kvalitní	64,99	23,39	8,744	31,17
Kvalitní	164,2	8,15	30,3892	40,83
Nekvalitní	144,56	62	40,2822	10,1
Celkem	373,75	93,54	79,4154	82,1

Tabulka 67: Třída ochrany dle funkčního využití jednotlivých obcí [ha]

Obrázek č. 5 nám procentuálně udává, jak jsou jednotlivé kategorie funkčního využití zastavěny dle kvality půdy. Z grafu můžeme vyčíst, že kategorie zastavitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a ostatní jsou vymezovány spíše na nekvalitních půdách, ale zastavitelné plochy jsou více vymezovány na kvalitních půdách.



Obrázek 5: Procentuální zastoupení kvality půdy dle funkčního využití

7 Diskuze

V ORP Hořovice se nacházejí některé obce, které vymezují nadměrné množství zastavitelných ploch. Dle porovnání výsledků počtu zastavitelných ploch podle obcí jsem vybrala dvě obce, které oproti ostatním vyčnívají v počtu vymezených zastavitelných ploch. Jedná se o obec Zaječov, která se skládá z dvou katastrálních území (Kváň a Zaječov) a celková výměra obce je 704 ha. Zaječov vymezuje 91 zastavitelných ploch, z toho přes 23 ha pro bydlení. Další obcí je obec Chaloupky, která vymezuje 47 zastavitelných ploch, kde více jak 14 ha má být využito pro bydlení, rozloha obce Chaloupky je 179 ha. V odůvodnění územních plánů těchto obcí je vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, vyhodnoceno jako potřebné pro rozvoj obce. Na obrázku č.6 a č.7 je znázorněna ortofoto mapa, kde jsou zakresleny zastavitelné plochy pro bydlení v obcích Chaloupky a Zaječov. Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení v obou obcích jsou nezastavěné, jen ojediněle jsou některé plochy zastavěny. Pokud by se v obcích tyto zastavitelné plochy pro bydlení zastavěly, tak by počet obyvatel narostl o několik desítek obyvatel, dále obce nevymezují žádné zastavitelné plochy pro občanské vybavení. S příchodem nového obyvatelstva by se zvýšila poptávka po občanské vybavenosti, zejména na mateřské a základní školy, zdravotnická zařízení apod. (Ouředníček a kol., 2008).

Franke a Kirschner (2020) zpracovali studii pro celou Českou republiku a jednotlivé kraje, kde se zabývali zastavěnými plochami ve volné krajině nebo ve vnitřním území města. Ve Středočeském kraji bylo v letech 2006-2016 zastavěno celkem 321 ha ploch pro bydlení, z toho 50 % ploch ve volné krajině a 209 ha ploch pro průmysl a maloobchod, z toho 52 % ploch ve volné krajině. V ORP Hořovice je

navrženo k zástavbě dalších 373,75 ha ploch pro bydlení a 82,10 ha ploch pro výrobu. ORP Hořovice vymezuje nadměrné množství zastavitelných ploch.



Obrázek 7: Zastavitelné plochy pro bydlení v obci Chaloupky (viz. příloha č.1)



Obrázek 6: Zastavitelné plochy v obci Zaječov (viz. příloha č.2)

Dle porovnání výsledků funkčního využití a kvality půdy zastavitelných ploch je patrné, že obce se snaží vymezovat zastavitelné plochy pro bydlení spíše na nekvalitních půdách. Z 373,75 ha ploch vymezených pro bydlení, je pouze 17 %

vymezeno na nejkvalitnějších půdách. Co se týče komerčních zastavitelných ploch, tak ty jsou konkrétně v ORP Hořovice spíše vymezeny na kvalitních půdách. Z 82,10 ha ploch vymezených pro výrobu, je 38 % vymezeno na nejkvalitnějších půdách.

Havel a Chuman (2011) zpracovali práci, která se zabývala zábořem půd komerční výstavbou podél dálnice D1 a bylo zjištěno, že z celkové zabrané plochy 535,83 ha je více jak 61 % realizováno na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany. Skrz území ORP Hořovice prochází dálnice D5, která vede z Plzně do Prahy, a to je jeden z hlavních důvodů výstavby komerčních ploch. Na obr. 8 se zaměřuji na 3 obce – Tlustice, Záluží a Žebrák, které dohromady vymezují 29 ha zastavitelných ploch pro výrobu. Obce se nachází v přímé návaznosti na dálnici D5. Zastavitelné plochy se nacházejí na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany.



Obrázek 8: Zastavitelné plochy pro výrobu podél dálnice D5 (viz. příloha č.3)

V České republice města a obce se sami rozhodují o umístování nových komerčních objektů. Některé obce k tomu mají volnější přístup a zasahují do výstavby jen okrajově, na druhou stranu existují i obce, které pečlivě plánují umístění staveb (Spilková, Šefrna, 2010). Koželouh (2008) zpracoval studii pro rok 2007, která byla zaměřena na výstavbu velkoplošných maloobchodních zařízení a na záměr výstavby. Analyzoval dopady na životní prostředí, přírodu a krajinu. Ze 140 záměrů velkoplošných maloobchodních zařízení, které prošly posuzováním EIA a příslušným krajským úřadem, bylo 137 záměrů vyhodnoceno krajským úřadem, že se záměr nebude dále posuzovat dle zákona, to znamená, že pouze 3 záměry musely projít celým procesem EIA. Celková výměra ploch je 180 ha, z toho 120 ha ploch bylo vymezeno ve volné krajině.

Hlavním nástrojem regulace rozvoje maloobchodu jsou územní a regulační plány. Zpřísnění těchto dokumentů a samotného zákona č. 183/2006 Sb., by pomohlo k jisté regulaci vymezení zastavitelných ploch na úkor zemědělské půdy. Koželouh

(2008) ve své studii navrhuje zásady, které by mohly pomoci k regulaci velkoplošných maloobchodních zařízení. Například navrhuje, aby tato zařízení byla umístována pouze ve vnitřních částí měst a nezabírala městskou a krajinnou zeleň, zemědělskou půdu apod.

8 Závěr a přínos práce

Účelem bakalářské práce bylo zjistit, kolik se vymezilo zastavitelných ploch v aktuálním územním plánu, na jak kvalitní půdě a jaké je využití ploch. Rešeršní část byla zaměřena na problematiku vymezování zastavitelných ploch na kvalitních půdách. Analytická část byla zaměřena na území ORP Hořovice a na jednotlivé obce.

Z práce vyplynulo, že v ORP Hořovice je v současné době navrženo množství zastavitelných ploch (629,8854 ha), které ve srovnání s rozšiřováním zastavěných ploch ve Středočeském kraji (477 ha za rok 2018, MŽP ©2019) se jeví jako vysoké. Dále bylo zjištěno, že komerční plochy na kvalitní zemědělské půdě výrazně převyšují obytné plochy na této půdě (31,17 ha z 82,10 ha; 64,99 ha z 373,75 ha). Co se týče využití ploch, nejvíce je navrženo obytných (373,75), pak občanské vybavenosti (93,54 ha), výroby (82,10) a ostatní využití (79,4154 ha).

Z těchto zjištění vyplývá, že tlak na zastavování krajiny je v ORP Hořovice vysoký, problém zástavby na kvalitní půdě se týká především komerční výstavby. Zdá se proto, že současný, poněkud zdlouhavý, proces vymezování zastavitelných ploch v ČR by měl být zachován, nikoli zjednodušen a zrychlen, jak navrhuje probíhající změna stavebního zákona. Naopak by měla být zpřísněna ochrana zástavby na kvalitních půdách pro komerční zástavbu.

Podobné studie by měly být zpracovány i pro další ORP v ČR, aby bylo zjištěno, zda situace v ORP Hořovice je ojedinělá nebo je podobný trend v celé ČR. Další výzkum by měl být zaměřen na hledání nástrojů, jak snížit komerční zástavbu na kvalitní zemědělské půdě.

9 Přehled literatury a použitých zdrojů

Bičík, I., & Jeleček, L., 2009: Land use and landscape changes in Czechia during the period of transition 1990-2007. *Geografie*. 114/4. 263-281.

Blažek, J., Netrdová, P., 2012: Aktuální tendence lokální diferenciacce vybraných socioekonomických jevů v Česku: Směřuje vývoj k větší mozaikovitosti prostorového uspořádání? *Geografie*. str. 266-288.

Cílek, V., & Baše, M. 2005: Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu, Praha.

Fialová, E. & Tunka, M. 2013: Novela vyhlášky č. 500/2006 Sb. Urbanismus a územní rozvoj, 16, č. 2, str. 1-42.

Franke, D., & Kirschner, V., 2020: Land consumed by residential, retail and industry buildings – case of the Czech Republic. *Journal of maps*, v recenzním řízení.

Havel, P., & Chuman, T. 2011: Zábor půd komerční výstavbou podél dálnice D1. *Suburbanizace.cz*, Praha.

Chroboczková, M., & Lešková, D., 2019: Dotčené orgány v procesu územního plánování (online) [cit. 2020.03.05], dostupné z: <<http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/dotcene-organy/2019-01-01/01-uvod-01012019.pdf>>.

Chuman, T., & Romportl, D. 2008: Spatial pattern of suburbanization in the Czech Republic. *Venkovská krajina 2008*, str. 33-37.

Jackson, J., 2002: Urban sprawl. *Urbanismus a územní rozvoj*. Ústav územního rozvoje. Brno, str. 21-22.

Koželouh, J., 2008: Environmentální dopady plánované prostorové expanze velkoplošného maloobchodu v České republice v roce 2007. Brno

Maier, K. 2012: Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. *Urbanismus a územní rozvoj*, 15, č.5, str. 12-20.

Maier, Čtyroký, Vorel, Franke 2008: Územní plánování a udržitelný rozvoj. Praha, ABF.

Město Hořovice, ©2018: Dokumenty ÚP města Hořovice 2018 (online) [cit. 2019.10.29], dostupné z: <<https://www.mesto-horovice.eu/mesto/uzemni-planovani/horovice/>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2013: Vymezení zastavěného území (online) [cit. 2019.10.23], dostupné z: <<http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/04-Vymezeni-zastaveneho-uzemi.pdf>>.

Ministerstvo životního prostředí, ©2010: Zpráva o životním prostředí České republiky 2009 (online) [cit. 2019.10.23], dostupné z: <[https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/zpravy_o_stavu_zivotniho_prostredi/publikace/\\$FILE/SOPSPZP-zprava_zp_2009-20160713.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/zpravy_o_stavu_zivotniho_prostredi/publikace/$FILE/SOPSPZP-zprava_zp_2009-20160713.pdf)>.

Ministerstvo životního prostředí ©2014: Zpráva o životním prostředí České republiky 2013 (online) [cit.2019.10.23], dostupné z:

<[https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/news_141114_zivotni_prostredi_listopad_89/\\$FILE/Zprava%20o%20zivotnim%20prostredi%20CR%202013_141112.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/news_141114_zivotni_prostredi_listopad_89/$FILE/Zprava%20o%20zivotnim%20prostredi%20CR%202013_141112.pdf)>.

Ministerstvo životního prostředí, ©2019: Zpráva o životním prostředí ve Středočeském kraji 2018 (online) [cit. 2020.05.21], dostupné z: <[https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/zivotni_prostredi_zpravy_vsechny_kraje/\\$FILE/OPZPUR-\(11\)Stredocesky2018-20200128.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/zivotni_prostredi_zpravy_vsechny_kraje/$FILE/OPZPUR-(11)Stredocesky2018-20200128.pdf)>.

Ouředníček, M., 2003: Suburbanizace Prahy. Sociologický časopis. 39, str. 235-253.

Ouředníček, M., Temelová, J., Macešková, M., Novák, J., Puldová, P., Romportl, D., Chuman, T., Zelendová, S., Kuncová I., 2008: Suburbanizace.cz, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha.

Pichler-Milanovič, N. & Gutry-Korycka, M. & Rink, D., 2008: Sprawl in the post socialist city: The changing economic and institutional context of central and eastern European cities. Urban sprawl in Europe: Landscapes, land-use change & policy. 103-135.

Salvati, Tombolini, Ippolito, Carlucci., 2018: Land quality and the city: Monitoring urban growth and land take in 76 Southern European metropolitan areas. Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science, č. 45

Spilková, J., & Šefrna, L. 2010: Uncoordinated new retail development and its impact on land use and soils: A pilot study on the urban fringe of Prague, Czech Republic. Landscape and Urban Planning, vol.94, str. 141-148.

Sýkora, L., 2003: Suburbanizace a její společenské důsledky. Sociologický časopis. 39 (2), str. 217-232.

Sýkora, L., & Ouředníček, M., 2007: Sprawling post-communist metropolis: Commercial and residential suburbanization in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Razin, E., Dijst, M., Vazquez, C. (eds.): Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations. Dordrecht, Springer, 209-233.

Šerek, J., ©2014: Fenomén zastavování krajiny – urban sealing (online) [cit. 2019.10.23], dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/xmlui/bitstream/handle/11012/51943/147-152_serek.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Šilhánková, V., 2007: Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji. Pardubice: Universita Pardubice.

Územní plán Běštín, Odůvodnění. (2016)

Územní plán Březová, Odůvodnění. (2012)

Územní plán Bzová, Hlavní výkres. (2019)

Územní plán Bzová, Odůvodnění. (2019)

Územní plán Felbabka, Odůvodnění. (2018)

Územní plán Hořovice, Hlavní výkres. (2017)

Územní plán Hořovice, Odůvodnění (2017)
Územní plán Hostomice, Odůvodnění. (2018)
Územní plán Hostomice, Výroková část. (2018)
Územní plán Hředle, Hlavní výkres. (2002)
Územní plán Hvozdec, Odůvodnění. (2014)
Územní plán Chaloupky, Hlavní výkres. (2014)
Územní plán Chaloupky, Odůvodnění. (2014)
Územní plán Chlustina, Odůvodnění. (2011)
Územní plán Jivina, Odůvodnění. (2007)
Územní plán Jivina, Změna č. 1. (2010)
Územní plán Kotopeky, Hlavní výkres. (2013)
Územní plán Kotopeky, Odůvodnění. (2013)
Územní plán Lážovice, Hlavní výkres. (2002)
Územní plán Lhotka, Odůvodnění. (2011)
Územní plán Libomyšl, Odůvodnění. (2016)
Územní plán Lochovice, Odůvodnění. (2015)
Územní plán Malá Víska, Odůvodnění. (2011)
Územní plán Neumětely, Odůvodnění. (2004)
Územní plán Olešná, Odůvodnění. (2008)
Územní plán Osek, Hlavní výkres (2003)
Územní plán Osek, Změna č. 1. (2006)
Územní plán Osov, Odůvodnění. (2008)
Územní plán Otmíče, Odůvodnění. (2019)
Územní plán Podluhy, Odůvodnění. (2018)
Územní plán Praskolesy, Hlavní výkres. (2002)
Územní plán Rpety, Odůvodnění. (2011)
Územní plán Skřípel, Odůvodnění. (2008)
Územní plán Tlustice, Změna č. 1. (2010)
Územní plán Točnick, Změna č. 1. (2012)
Územní plán Újezd, Odůvodnění. (2016)
Územní plán Velký Chlumeč, Odůvodnění. (2011)
Územní plán Vižina, Odůvodnění. (2008)

Územní plán Zaječov, Hlavní výkres. (2012)

Územní plán Zaječov, Odůvodnění. (2012)

Územní plán Zaječov, Změna č.2. (2019)

Územní plán Záluží, Odůvodnění. (2019)

Územní plán Záluží, Výroková část. (2019)

Územní plán Žebrák, Odůvodnění. (2018)

Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Běštín.....	13
Tabulka 2: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	13
Tabulka 3: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Březová.....	14
Tabulka 4: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	14
Tabulka 5: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Bzová.....	14
Tabulka 6: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	14
Tabulka 7: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hořovice.....	16
Tabulka 8: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	16
Tabulka 9: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hostomice	17
Tabulka 10: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	17
Tabulka 11: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hředle	18
Tabulka 12: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	18
Tabulka 13: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Hvozdec.....	18
Tabulka 14: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	18
Tabulka 15: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Chaloupky	19
Tabulka 16: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	20
Tabulka 17: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Chlustina	20
Tabulka 18: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	20
Tabulka 19: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Jivina.....	21
Tabulka 20: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	21
Tabulka 21: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Kotopeky	21
Tabulka 22: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	21
Tabulka 23: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Lážovice.....	21
Tabulka 24: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	22
Tabulka 25: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Lhotka	22
Tabulka 26: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	22
Tabulka 27: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Libomyšl.....	23
Tabulka 28: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	23

Tabulka 29: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Lochovice.....	24
Tabulka 30: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	24
Tabulka 31: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Malá Víska	24
Tabulka 32: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	24
Tabulka 33: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Neumětely.....	25
Tabulka 34: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	25
Tabulka 35: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Olešná	25
Tabulka 36: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	26
Tabulka 37: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Osek	26
Tabulka 38: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	26
Tabulka 39: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Osov	26
Tabulka 40: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	27
Tabulka 41: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Otmíče	27
Tabulka 42: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	27
Tabulka 43: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Podluhy	27
Tabulka 44: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	27
Tabulka 45: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Praskolesy	28
Tabulka 46: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	28
Tabulka 47: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Rpety	28
Tabulka 48: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	28
Tabulka 49: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Skřípel.....	29
Tabulka 50: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	29
Tabulka 51: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Tlustice	29
Tabulka 52: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	30
Tabulka 53: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Točnick	30
Tabulka 54: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	30
Tabulka 55: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Újezd.....	31
Tabulka 56: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	31
Tabulka 57: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Velký Chlumec	31
Tabulka 58: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	31
Tabulka 59: Přehled nově vymezených ploch k zastavění v obci Vižina	32
Tabulka 60: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	32
Tabulka 61: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Zaječov	34
Tabulka 62: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	34
Tabulka 63: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Záluží	35
Tabulka 64: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	35
Tabulka 65: Přehled vymezených ploch k zastavění v obci Žebrák.....	36
Tabulka 66: Součet vymezených ploch dle funkčního využití	36
Tabulka 67: Třída ochrany dle funkčního využití jednotlivých obcí [ha]	39

Seznam obrázků

Obrázek 1: Zastavitelné plochy dle jednotlivých obcí	37
Obrázek 2: Procentuální zastoupení třídy ochrany dle kvality půdy	38
Obrázek 3: Procentuální zastoupení zastavitelných ploch dle funkčního využití	38
Obrázek 4: Procentuální zastoupení třídy ochrany dle kvality půdy a jednotlivých obcí.....	39
Obrázek 5: Procentuální zastoupení kvality půdy dle funkčního využití.....	40
Obrázek 6: Zastavitelné plochy v obci Zaječov (viz. příloha č.2)	41
Obrázek 7: Zastavitelné plochy pro bydlení v obci Chaloupky (viz. příloha č.1)	41
Obrázek 8: Zastavitelné plochy pro výrobu podél dálnice D5 (viz. příloha č.3).....	42

Seznam příloh

Příloha č. 1: Zastavitelné plochy pro bydlení v obci Chaloupky

Příloha č. 2: Zastavitelné plochy pro bydlení v obci Zaječov

Příloha č. 3: Zastavitelné plochy pro výrobu podél dálnice D5