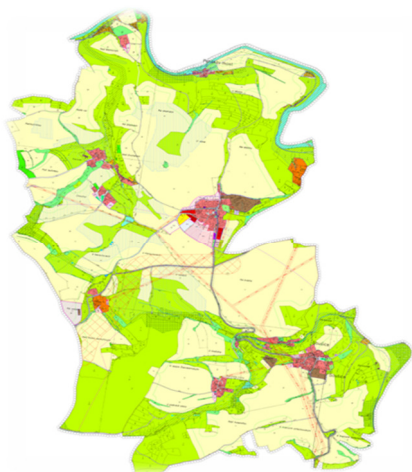


Návrh pro veřejné projednání

02/2018

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Tichonice
Tichonice 1
25763 Trhový Štěpánov

PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Ing. Lenka Cárová
Osvobození 1695, 393 01 Pelhřimov
IČ: 73559539
Tel: 604789994
Email: no.lenka@seznam.cz

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:

Zastupitelstvo obce Tichonice

URČENÝ ZASTUPITEL:

starosta obce – Jaroslav Vaník

Obsah:

Výroková část změny č. 1a územního plánu

- I. Textová část změny č. 1a územního plánu
- II. Grafická část změny č. 1a územního plánu

Odůvodnění

- III. Textová část odůvodnění změny č. 1a územního plánu
- IV. Grafická část odůvodnění změny č. 1a územního plánu
- V. Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

Seznam použitých zkratk:

ŽP	Životní prostředí
OP	Ochranné pásmo
ZPF	Zemědělský půdní fond
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ZUR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ZÚR	Zásady územního rozvoje
KČT	Klub Českých turistů
VKP	Významný krajinný prvek
ÚP	Územní plán
PRVK SK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
ÚAP	Územně analytické podklady
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky

Obec Tichonice

Č.j.

V Tichonicích dne

Změna č. 1a, kterou se mění Územní plán Tichonice

Zastupitelstvo obce Tichonice, 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 § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Změnu č. 1a územního plánu Tichonice,

kteou se mění Územní plán Tichonice takto:

I. Textová část Změny č.1a územního plánu

- (1) V kapitole 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, se mění datum vymezení zastavěného území na: „31.1.2018“.
- (2) V kapitole 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ, se v odstavci Soušice, doplňuje text „V jižní části sídla, v návaznosti na stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, jsou navrhovány dvě zastavitelné plochy – Z1.2 a Z1.3 – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, které rozšíří stávající areál. Podmínkou pro zahájení užívání staveb nebo zařízení v těchto plochách je zřízení obvodového liniového pásu zeleně.“
- (3) V kapitole 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ, se v tabulce výčtu zastavitelných ploch se přidává řádek 8 a 9 následovně:

Z1.2	Soušice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Z1.3	Soušice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

- (4) V kapitole 6. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) se v podmínkách VZ: Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, v podmínkách prostorového uspořádání a podmíněně přípustném využití doplňují následující odstavce:
„Zřízení obvodového liniového pásu vzrostlé zeleně na odclonění ploch Z1.2 a Z1.3 zrealizovaného ještě v době před uvedením areálu do užívání. „
„Využití plochy Z1.3 je podmíněně přípustné za podmínky, že bude již vyčerpáno 70% plochy Z1.2 pro stanovený účel. „
„Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 11m nad rostlý terén“.
„Maximální zastavitelnost stavebního pozemku v zastavitelných plochách 60%“
„Minimálně 10% z celkové plochy stavebního pozemku bude tvořit izolační zeleň“

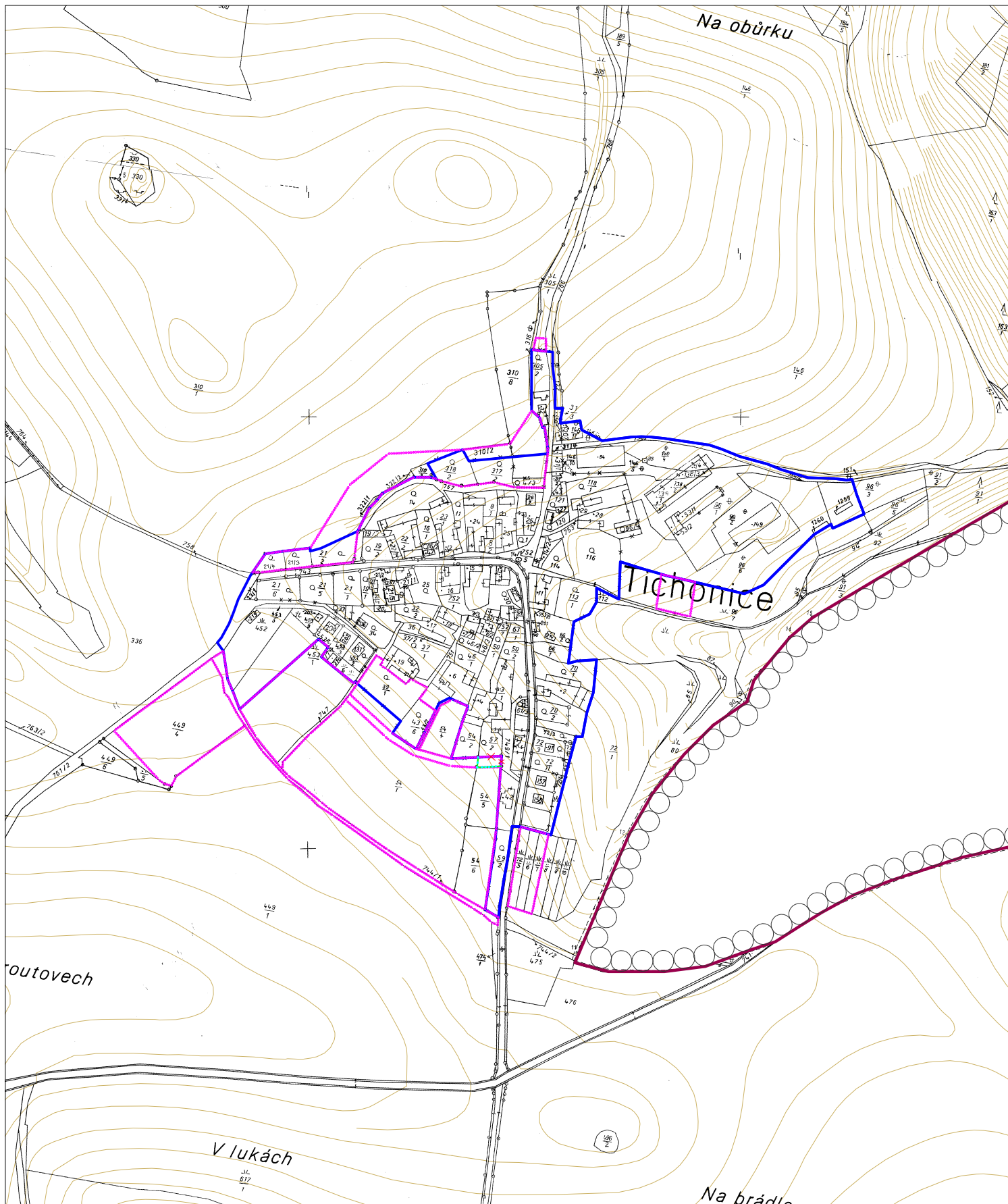
II. Grafická část Změny č.1a územního plánu

1. Základní členění území 1 : 5 000
2. Hlavní výkres 1 : 5 000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

VYDALO:	ZASTUPITELSTVO OBCE TICHONICE
NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL:	OBE CNÍ ÚŘAD TICHONICE
JMÉNO A PŘIJMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRAVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE, OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:	
JAROSLAV VANÍK, STAROSTA	

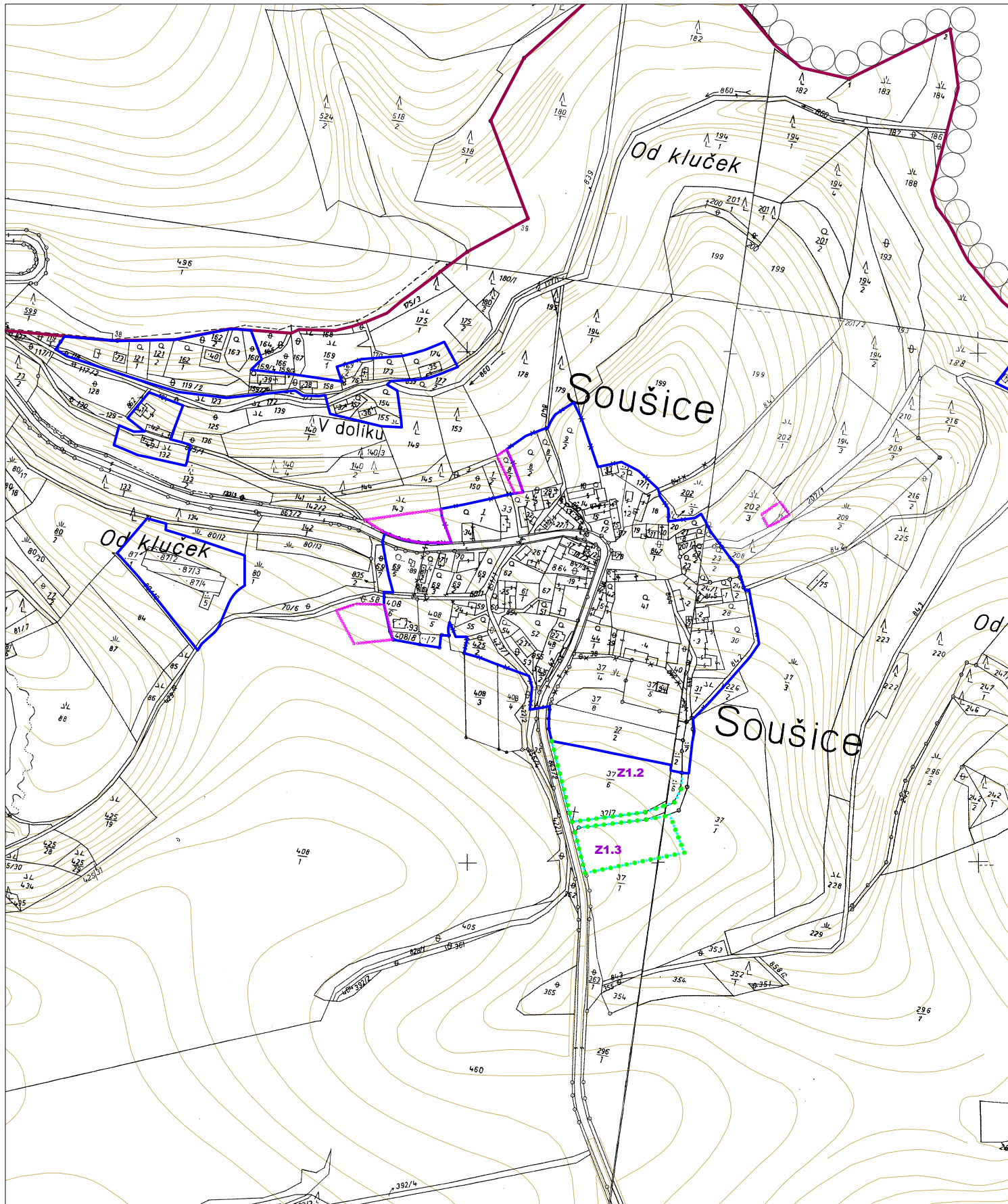
OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA:	DOKUMENTACE:	
	ZMĚNA Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU TICHONICE	
	VÝKRES: ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
PODPIS:	ZPRACOVATEL:	
	Ing. Lenka Čárová Osvobození 1695 393 01 Pelhřimov IČO:73559539 ČKA: 3858	
	DATUM:	MĚŘÍTKO:
	02/2018	1 : 5 000



LEGENDA

LEGENDA

-  SPRÁVNÍ HRANICE OBCE
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č.1
-  KATASTRÁLNÍ HRANICE
-  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
-  HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
-  Z1.1 OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚN



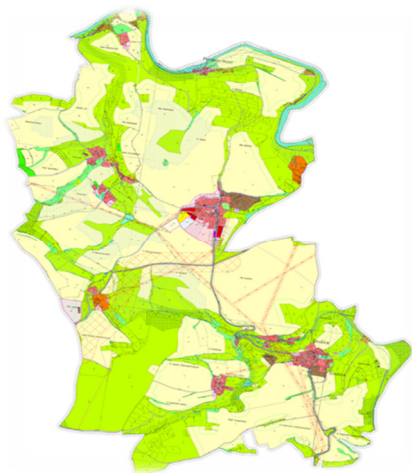
LEGENDA

LEGENDA

-  SPRÁVNÍ HRANICE OBCE
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č.1
-  KATASTRÁLNÍ HRANICE
-  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
-  HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
-  OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚN

III. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 **A ÚZEMNÍHO PLÁNU**

TICHONICE



02/2018

Obsah:

1. Postup pořízení Změny č.1a územního plánu.
2. Soulad Změny č.1a územního plánu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
3. Soulad Změny č.1a územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
4. Výsledek nezkoumání souladu Změny č.1a územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
5. Soulad Změny č.1a územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.
16. Vyhodnocení připomínek.
17. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů
18. Zrušovací ustanovení

1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Postup při pořízení předmětné změny byl od doby rozhodnutí zastupitelstvem obce o jejím pořízení až do doby ukončení společného jednání stanovisky a připomínkami vydanými ve smyslu ust. § 50 odst. 2 a 3 totožný společně se Změnou č. 1 a je tento: Dne 22. 4. 2016 rozhodlo Zastupitelstvo obce Tichonice ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení Změny č. 1 územního plánu Tichonice – viz. usnesení č. 3-1/2016 pod kterým byl zároveň jako zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem určen pan Jaroslav Vaník, starosta obce. Dále rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Tichonice ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Důvodem rozhodnutí o pořízení změny územního plánu byly:

- 1) Vlastní podnět obce na dvě dílčí změny, který v případě první změny reaguje na potřebu rozšíření stávajících ploch výroby a skladování pro zemědělskou výrobu a v případě druhé změny je návrhem na zrušení respektive změnu v trasování plochy místní komunikace dělicí plochu OS občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, která v tuto chvíli znemožňuje provést rekonstrukci nesprávně terénně položeného fotbalového hřiště.
- 2) skutečnost, že v § 5 odst. 6 stavebního zákona je obcím uložena povinnost dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídit její změnu. V současné době je tak změnu územního plánu nutné pořídit ve vztahu k Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR.

Návrh zadání Změny č. 1 územního plánu (dále jen ÚP) Tichonice byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů zpracované autorizovaným projektantem Ing. Lenkou Cárovou dokumentace Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Tichonice zpracovaný pro dílčí části správního území obce Tichonice, dotčené navrhovanými změnami, pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahoval veškeré požadavky, které pro zpracování změny územního plánu z těchto výše uvedených dokumentů vyplývají.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Tichonice, datovaný květen 2016, byl projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou ze dne 13. 6. 2016 bylo oznámeno projednání návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Tichonice k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách obecního úřadu Tichonice, a to včetně elektronické úřední desky na internetových stránkách obce www.tichonice.cz. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky.

Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Tichonice č.j. : ZM1/2016 ze dne 13. 6. 2016. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Tichonice, a to do 30-ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování podávání písemných podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží. **V průběhu projednávání návrhu zadání byly pořizovateli doručeny vyjádření a stanoviska s požadavky dotčených orgánů, které jsou v plné citaci uvedeny v kapitole 1. textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP Tichonice, která byla vydána ZO Tichonice dne 25. 8. 2017 a nabyla účinnosti dne 12. 9. 2017, a která se stala součástí spisu o pořízení Změny č. 1 uloženého na Obci Tichonice.**

Ze strany sousedních obcí nebyly k projednávanému návrhu zadání doručeny žádné písemné podněty.

Ze strany veřejnosti pak obec obdržela podněty, které jsou v plné citaci uvedeny opět v kapitole 1. textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP Tichonice, a která se stala součástí spisu o pořízení Změny č. 1 uloženého na Obci Tichonice.

Návrh zadání projednaný v souladu s ustanovením § 47 odst. 2- 3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZO Tichonice ke schválení. Zadání změny č. 1 územního plánu Tichonice bylo schváleno na zastupitelstvu obce dne 26. 8. 2016.

Schválené zadání návrhu změny č. 1 územního plánu Tichonice bylo předáno projektantovi za účelem zpracování návrhu předmětné změny.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1 územního plánu Tichonice se poté dle textu uvedeného v kapitole 1. textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP Tichonice konalo společného jednání podle § 50 stavebního zákona, kde je zároveň uveden i podrobný postup včetně odkazu na citace všech stanovisek dotčených orgánů uvedené v kapitole 5 tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány; vzhledem k nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s odnětím ploch Z1.2 a Z1.3 nacházejících se na II. třídě ochrany ZPF, vydanému opakovaně i v rámci tzv. dohodovacího řízení, byly tyto plochy z návrhu změny č. 1 územního plánu Tichonice vypuštěny a v rámci změny č. 1 tak nebyl řešen žádný rozpor a změna č. 1 územního plánu Tichonice byla opatřena stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování a po ukončení tzv. řízení o návrhu byla ZO Tichonice, byla vydána ZO Tichonice dne 25. 8. 2017 a dne 12. 9. 2017 nabyla účinnosti.

Zároveň mezitím pořizovatel vyhodnotil, že s nesouhlasem opřeným pouze o zařazení ploch do II. třídy ochrany, se nelze ztotožnit. Z tohoto důvodu navrhnul jít v případě předmětných ploch v Soušicích do řešení rozporu, neboť odůvodnění nesouhlasu ze strany dotčeného orgánu považoval za nedostatečné. S ohledem na skutečnost, že v případě řešení rozporu se může jednat o časově dlouhodobější řešení, bylo navrženo pořizovanou změnu rozdělit na změnu č. 1, z níž budou vyjmuty neodsouhlasené plochy výroby a skladování (Z1.2, Z1.3) a v případě úspěšného řešení rozporu tyto položky dořešit samostatně jako změnu č. 1a. Zastupitelstvo s tímto předloženým návrhem souhlasilo a uložilo panu starostovi, jako určenému zastupiteli pro spolupráci s pořizovatelem zajistit podání návrhu na řešení rozporu.

Dne 15. 9. 2017 obdržel obecní úřad od MMR ČR Praha dohodu o řešení rozporu č.j. MMR – 22390 – 22390/2017-81-2, která nabyla účinnosti dne 22. 8. 2017. V čl. I – Dohodnuté řešení rozporu je

uvedeno, citujeme: „Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též MMR) a Ministerstvo životního prostředí (dále též MŽP) v rámci dohodovací řízení posoudilo negativní stanovisko dotčeného orgánu ze dne 7. 12. 2016 č.j. 174855/2016/KUSK, a žádost pořizovatele ze dne 17. 5. 2017, č.j. ZM 246ÚP/2017, o řešení rozporu. Na základě tohoto posouzení s přihlédnutím ke skutečnostem, které byly v průběhu přípravy dohodovacího řízení zjištěny, bylo dohodnuto, že:

- 1) V návrhu Změny mohou být ponechány vymezené plochy Z1.2 (o rozloze 0,7 ha) a Z1.3 (o rozloze 0,4 ha) v k.ú. Soušice jako zastavitelné plochy *výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)*, **v případě**, že v návrhu Změny bude stanoveno, že využití plochy Z1.3 bude možné po vyčerpání 70% plochy Z1.2 pro stanovený účel.
- 2) V návrhu změny bude ponechána podmínka, která podmiňuje zahájení užívání staveb nebo zařízení v plochách Z1.1 a Z1.3 zřízením obvodového liniového pásu zeleně.“

Pořizovatel nechal dokumentace Změny č. 1a upravit ve smyslu výše uvedených dohodnutých podmínek a k takto upravené dokumentaci požádal o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vydal k návrhu změny č. 1a územního plánu dne 15. 1. 2018 pod č.j. 006954/2018/KUSK své kladné stanovisko se závěrem, že tuto dokumentaci posoudil podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Další postup bude doplněn na základě výsledků veřejného projednání.

2. SOULAD ZMĚNY Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.

Z politiky České republiky, ve znění Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky, ze dne 15. dubna 2015, nevyplývají pro řešené území, ale ani pro obec Tichonice, žádné specifické úkoly. Obec se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Vyhodnocení republikových priorit územního plánování vztahující se k území řešených změn:

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

- *Změna č.1a respektuje vyváženou koncepci rozvoje obce, kterou stanovil územní plán. Změna č.1a navrhuje rozvoj ploch výroby a skladování – zemědělská výroba v Soušici. Tyto nově vymezené plochy plynule navazují na stávající zemědělský areál. Tyto plochy byly navrženy již Změnou č.2 ÚPNSÚ Tichonice. Územní plán tyto plochy nenavrhol, ale vzhledem k požadavku na další rozvoj, majitele zemědělského areálu, jsou Změnou č.1a ÚP do území opět navraceny. Dojde tak k posílení hospodářského pilíře v obci a je tím zaručen další rozvoj zemědělství v regionu.*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- *Změna č.1a navrhuje rozvoj ploch výroby a skladování – zemědělská výroba na půdách 2. třídy ochrany. Lokalizace těchto ploch je v sídle jediná možná, kde terénně a koncepčně je možné tyto plochy navrhnout. V této lokalitě nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a nedojde k významnému zásahu do krajinné zeleně. Rovněž tyto plochy navazují na stávající zemědělský areál.*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci

dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- *Tento bod se dokumentace netýká.*

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

- *Tento bod se dokumentace netýká.*

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

- *Tento bod se dokumentace netýká, neboť Změna č.1a ÚP respektuje zemědělské využívání krajiny.*

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

- *Změna č.1a ÚP navrhuje rozvoj zemědělského areálu prostřednictvím ploch Z1.2 a Z1.3 a vytváří tak možnost rozšíření pracovních příležitostí v obci.*

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

- *Navržená koncepce územního plánu respektuje stávající sídelní strukturu obce a vytváří podmínky pro rozvoj odpovídající charakteru, kapacitě a podmínkám řešeného území. Změna č.1 ÚP pouze vhodně doplňuje již stanovenou koncepci.*

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

- *Území je využíváno hospodárně a zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s charakterem stávající zástavby. Rozvoj je navrhován v souladu s aktuální potřebou zastavitelných ploch v řešeném území.*

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

podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Změna č.1a nenavrhuje změny s významným vlivem na krajinu a respektuje prvky ÚSES.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- *Změna č.1a respektuje stávající propustnost krajiny pro volně žijící živočichy. Nově navržené plochy jsou navrženy tak, aby nedošlo k nežádoucímu srůstání sídel a byla zachována prostupnost a přístupnost krajiny.*

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

- *Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové ose.*

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

- *Tento bod se dokumentace změny netýká.*

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

- *Dopravní a technická infrastruktura jsou v území stabilizovány a Změna č.1a toto respektuje.*

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

- *Tento bod se dokumentace změny netýká.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních

vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- Tento bod se *dokumentace změny* netýká.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- *Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Konkrétní způsob likvidace dešťových vod je předmětem následné dokumentace. Řešené území není bezprostředně ohrožováno přírodními katastrofami.*

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

- *Plochy řešené Změnou č.1a se nenachází v záplavovém území.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- Tento bod se *dokumentace změny* netýká.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- Tento bod se *dokumentace změny* netýká.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování

a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *Tento bod se dokumentace netýká.*

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

- *Změna č.1 ÚP nebude mít vliv na technickou infrastrukturu.*

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

- *Tento bod se dokumentace netýká.*

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

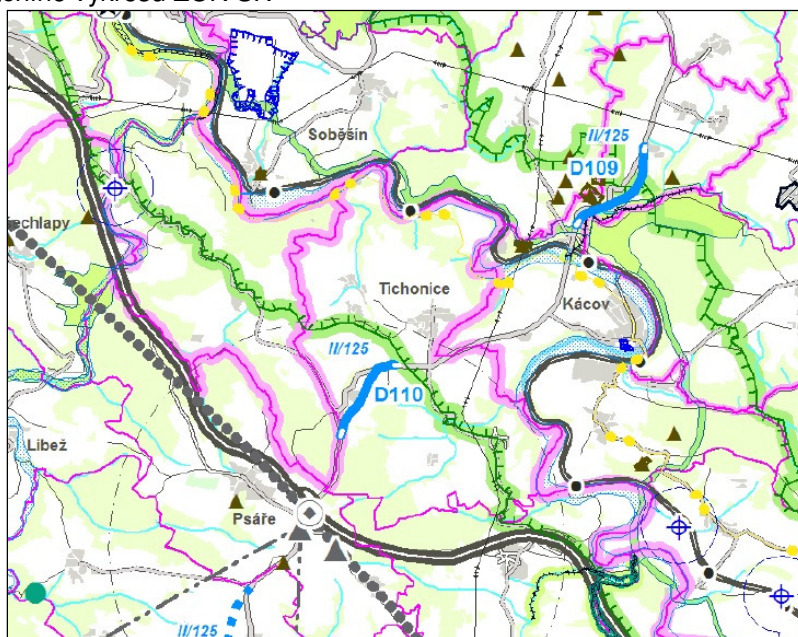
- *Tento bod se dokumentace změny netýká.*

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „1. A ZÚR SK“) usnesením č. 007-18/2015/ZK. 1. A ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 5. 8. 2015, účinnosti nabývaly dne 26. 8. 2015.

Z 1.A ZÚR SK vyplývá pro správní území obce Tichonice, jediný specifický požadavek - přeložka silnice II/125, resp. koridor D110. Tento požadavek byl v územním plánu zapracován, upřesněn a řádně projednán. Změna č.1 toto respektuje a tudíž tento požadavek není předmětem projednávané změny.

Výřez z koordinačního výkresu ZUR SK



Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Základní priority

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

- *Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.*

Vzhledem k tomu, že Změna č. 1a významně nenarušuje navrženou koncepci rozvoje území obce, pouze podporuje zásadně rozvoj hospodářský pilíř obce, prostřednictvím ploch Z1.2 a Z1.3 – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, zůstává naplnění této priority i nadále v platnosti.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

- *V řešeném území se nenacházejí výše uvedené republikové a krajské záměry.*

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje hospodářsky slabé regiony.

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

- *Dokumentace změny se tato priorita netýká.*

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady. Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod. Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov. Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

- *Dokumentace změny se tato priorita netýká.*

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

- a) aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;
- b) dálnice D3;
- c) silnice R4 v koridoru Dubenec – Milín – hranice Jihočeského kraje (Strakonice);
- d) silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);
- e) silnice R7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha – Slaný;
- f) silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník;
- g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;
- h) silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38) – hranice Pardubického kraje (Chvaletice);
- i) silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav ;
- j) napojení Kladna na R6 a D5;
- k) propojení R4 (Dobříš) – D5 (Bavoryně);
- l) zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný - Velvary, Mělník – Mladá Boleslav, Mladá Boleslav – Sukorady;
- m) zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín – Uhlířské Janovice – Kácov – Vlašim;
- n) zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod;
- o) propojení Vlašim (II/125) – Votice (I/3);
- p) zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov – Vlašim – Čechtice – hranice Kraje Vysočina;
- q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě;
- r) zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav.

- *Dokumentace změny se tato priorita netýká.*

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

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

- *Změna č.1a ÚP respektuje koncepci rozvoje obce, kterou stanovil územní plán.*

Územní plán respektuje rozmanitost kulturní krajiny a posiluje její stabilitu návrhem prvků ÚSES. Z důvodu ochrany krajinného rázu, je podmínkou využití území pro plochu Z8 územní studie, která bude řešit podrobně uspořádání plochy, tak aby nedošlo k negativním vlivům na harmonické měřítko zdejší krajiny. Územní plán citlivě doplňuje zastavěné území sídel tak, aby byla zachována historická struktura, jejíž ochrana je zajištěna prostřednictvím podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Cílová charakteristika krajiny je definována v souladu krajinným rázem Dolní Posázaví (Doc. Ing. arch. Ivan Vorel CSc. - Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje).

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba - Z1.2 a Z1.3, navrhované Změnou č.1a, rozvíjí stávající zemědělský areál a z důvodu ochrany krajinného rázu, je navrhována izolační zeleň, která bude vysázena po obvodu navrhovaných ploch.

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

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - poznávací a kongresové turistiky,
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

- *Změny č.1a územního plánu se tato priorita netýká, protože řešené území se nenachází v rozvojové oblasti a v rozvojové ose.*

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování

jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

- *Změny č.1a územního plánu se tato priorita netýká, protože řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje.*
- (09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.
- *Dokumentace změny se tato priorita netýká, protože řešené území se nachází ve Středočeském kraji, bez přímé vazby na sousední kraje.*

Limity vyplývající ze ZUR SK:

Ochranné pásmo 110kV – Změna č.1a navrhuje plochu Z1.4 tak, že část plochy zasahuje do ochranného pásma. V podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití je výstavba na této ploše podmíněna respektováním tohoto limitu.

OP NRBK – Změnou č.1a navrhovaná plocha Z1.3 zasahuje do OP NRBK, ale vzhledem k rozsahu této plochy, lze předpokládat, že nebude mít negativní vliv na životní prostředí, resp. ekologickou stabilitu krajiny.

D110 – plochy navrhované Změnou č.1a nezasahují do koridoru D110

3. SOULAD ZMĚNY Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.
--

ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4, písm. b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

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

Územní plán byl navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter žádným způsobem negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje formou návrhu ploch pro bydlení, výrobu a skladování a dále návrhem ÚSES, který zvýší stabilizaci přírodních podmínek v zemědělsky obhospodařované krajině.

Vzhledem k tomu, že Změna č.1a respektuje základní koncepci navrženou územním plánem a pouze rozšiřuje plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, čímž maximálně podporuje rozvoj zemědělství v obci, lze konstatovat, že dokumentace je v souladu s §18 odst. 1 stavebního zákona.

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

Změna č.1a respektuje navrženou koncepci rozvoje území obce, která je navržena územním plánem. Plochy výroby a skladování –zemědělská výroba navazují na stávající zemědělský areál.

Územní plán vytvořil předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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

Změna č.1a ÚP byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v zadání územního plánu. V návrhu územního plánu byly tyto požadavky respektovány a došlo ke koordinaci veřejných i soukromých zájmů v území. Byly v maximální možné míře respektovány limity v území (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště atd.). U ploch, které jsou těmito limity dotčeny, stanovuje Změna č.1a podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo možné v následných řízeních tyto střety vyřešit nebo v maximální možné míře eliminovat. V odůvodnění Změny č.1a ÚP je uveden u všech navržených zastavitelných ploch výčet limitů, které je nutné v následných řízeních zohlednit a respektovat.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změnou č.1a nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Změna č.1a ÚP doplňuje plochy Z1.2 a Z1.3 v jižní části Soušice pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

V nezastavěném území Změna č.1a nevylučuje žádné stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst.5 stavebního zákona. Podmínky využití území byly stanoveny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídla a charakter a využití nezastavěného území, jehož dominantní funkcí je zemědělství.

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

Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby bylo možné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití území umožněno realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

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

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

Vzhledem k rozsahu změn v řešeném území, které jsou navrhovány Změnou č.1a ÚP, lze předpokládat, že přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, nebudou ovlivněny.

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

Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území se zohledněním jeho současného stavu a potenciálu. Při návrhu územního plánu byl znovu prověřen a upraven rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPNSÚ. Změna č.1a pouze doplňuje a upravuje nepodstatným způsobem rozsah zastavitelných ploch ve správním území obce Tichonice, resp. v sídle Soušice.

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

Koncepce rozvoje zastavitelných ploch v územním plánu vycházela z ÚPNSÚ, který byl doplněn formou dvou změn. Tato koncepce byla aktualizována územním plánem a Změna č.1a pouze drobně upravuje rozsah zastavitelných ploch, za podmínky respektování koncepce stanovené územním plánem. Změna č.1a pouze rozšiřuje plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

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

Změna č.1a navrhuje plochy změn využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

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

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

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

Územní plán pořadí změn v území (etapizaci) nestanovuje.

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

Změna č.1a respektuje prvky ÚSES a stávající prvky zeleně v řešeném území. Podmínky využití nezastavěného území jsou územním plánem stanoveny tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní opatření a rovněž zvýšit podíl zeleně v intenzivně zemědělsky využívané krajině. Změna č.1 toto respektuje.

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

Změna č.1a ÚP toto neřeší.

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

Podmínky využití území u ploch bydlení a ploch smíšených obytných jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a využití řešeného území kvalitně územním plánem. Změna č.1a respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Změna č.1a nebude mít vliv na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny využití území.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti změny územního plánu.

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

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č.1a respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. V případě střetu návrhové plochy s limity, jsou tyto střety řešeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

Podmínky pro umísťování solárních panelů nejsou regulovány v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

S využitím vodní a větrné energie se v řešeném území nepočítá.

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

Změna č.1a respektuje koncepci stanovenou územním plánem. Při zpracování územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému ÚSES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.

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

V textové části odůvodnění Změny č.1a územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán neuplatnil požadavek na jeho zpracování.

Vzhledem k tomu, že Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území a respektuje stávající jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny a zastavitelné plochy jsou navrhovány výhradně v návaznosti na zastavěné území a korespondují s přirozeným rozvojem sídla, podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a s ohledem na kulturní zemědělskou krajinu a zároveň územní plán stabilizuje současně zastavěné území jasně definovanými plochami s rozdílným způsobem využití a stanovuje jim podmínky využití tak, aby byly respektovány základní urbanizační principy, které jsou sídlu vlastní, lze konstatovat, že i Změna č.1a, která pouze doplňuje koncepci rozvoje, je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dle §18 a §19 stavebního zákona.

V nezastavěném území územní plán nevylučuje žádné stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst.5 stavebního zákona.

4. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č.1A ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.

ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4, písm. c) stavebního zákona

- Změna č. 1a ÚP respektuje platný územní plán a pouze vhodně doplňuje zastavitelné plochy, případně je upravuje. Je zajištěna ochrana stávajících hodnot území a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání životní prostředí.
- Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno.
- Změna č.1a ÚP neobsahuje aktualizaci zastavěného území, neboť se při průzkumech a rozbořech zjistilo, že nedošlo v zastavěném území k žádným změnám.
- Změna č.1a ÚP je zpracována v obsahu, který koresponduje s platným územním plánem.
- Změna č.1a je zpracována v rozsahu, který vyplývá ze schváleného zadání Změny č.1 ÚP.
- Změna č.1a je zpracována projektantem, splňujícím požadavky stavebního zákona a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Změna č.1a je vypracována v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

5. SOULAD ZMĚNY Č.1A ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.

ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4, písm. d) stavebního zákona

Změna č.1a územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání.

Komplexní výsledek přezkoumání návrhu Změny č.1a územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, bude doplněn v průběhu pořizování.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.

Krajský úřad Středočeského kraje neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit (nařízení vlády č.132/2005 Sb.) nebo vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedených důvodů, s ohledem na závěry provedené dotčeným orgánem v průběhu projednávání vedeném ve smyslu ust. § 47 odst.3 stavebního zákona, nebyla součástí **Změny č.1 a následně ani Změny č. 1a** územního plánu zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.

Není krajským úřadem vydáno. Není zpracováváno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, není součástí dokumentace s ohledem na výše uvedenou kap. 7.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.

Změna č. 1 a následně pak Změna č. 1a ÚP byly vyvolány potřebou drobných úprav v zastavitelném území, které navrhl územní plán a v případě Změna č. 1a z důvodu navrácení zastavitelných ploch pro výrobu a skladování – zemědělská výroba v Soušici, zpět do zastavitelných ploch, neboť územní plán je chybně z návrhu vynechal oproti platné územně plánovací dokumentaci, resp. Změně č.1 a Změně č.2 ÚPNSÚ Tichonice. Využití plochy Z1.3 bude možné až po vyčerpání 70% plochy Z1.2 pro stanovený účel. Z Dohody a řešení rozporu č.j. MMR – 22390/2017-81-2 účinné od 22. 8. 2017 vyplývá, že vyčerpáním plochy se pro účel této dohody rozumí vydání vykonatelných aktů veřejné správy (například pravomocné stavební povolení), které umožní zastavět danou plochu nebo její část v souladu s podmínkami, které pro danou plochu s rozdílným způsobem využití stanoví územně plánovací dokumentace.

Změna č.1a aktualizovala zastavěné území a na základě úpravy v Tichonicích, kde nový rodinný dům zasahuje do plochy navrhovaného veřejného prostranství, bylo nutno drobně upravit trasu navrženého veřejného prostranství a v návaznosti na tuto úpravu byla upravena územním plánem navrhovaná plocha bydlení – v rodinných domech a část nově navrhovaného veřejného prostranství zasahuje do pozemku náležícího k obecnímu úřadu, tudíž byla drobně zmenšena plocha občanského vybavení -veřejná infrastruktura, v přímé návaznosti na stávající plochy veřejného prostranství.

Odůvodnění návrhu jednotlivých ploch je uvedeno v následující tabulce:

Přehled navrhovaných ploch změn v řešeném území					
Označení změn	Sídlo	Způsob využití	Rozloha (ha)	Odůvodnění návrhu plochy	Orientační kapacita (slouží pouze pro dimenzování veřejné infrastruktury obce)
Z1.2	Soušice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,4	Plocha Z1.2 je navrhována v návaznosti na stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba v jižní části sídla Soušice. Stávající plochy areálu v Soušicích jsou v současné době již úplně vyčerpány. Plocha je navržena na půdě 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, ale v tomto případě se zároveň jedná o jediné možné místo rozvoje po obvodu sídla, jak z hlediska koncepčního tak i terénního uspořádání pozemků, které z hlediska vlastnických vztahů umožňuje rozšíření stávajícího zastavěného areálu určeného v rámci ploch pro funkci zemědělské výroby, na který	-

				bezprostředně navazuje. Tato plocha byla již navrhována Změnou č.2 ÚPNSÚ a Změna č.1 ÚP ji na základě vyčerpání pouze vrací zpět do zastavitelného území.	
Z1.3	Soušice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,7	Plocha Z1.3 je navrhována v návaznosti na zastavitelnou plochu výroby a skladování – zemědělská výroba v jižní části sídla Soušice. Stávající plochy areálu v Soušicích jsou v současné době již úplně vyčerpány a z tohoto důvodu jsou navrhovány plochy Z1.2 a Z1.3. Plocha je navržena na půdě 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, ale v tomto případě se jedná o jediné možné místo rozvoje po obvodu sídla, jak z hlediska koncepčního tak i terénního uspořádání pozemků, které z hlediska vlastnických vztahů umožňuje rozšíření stávajícího zastavěného areálu určeného v rámci ploch pro funkci zemědělské výroby, na který bezprostředně navazuje. I tato plocha již byla navrhována Změnou č.1 ÚPNSÚ a Změna č.1 ÚP ji na základě vyčerpání vrací zpět do zastavitelného území.	-

Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury zůstává bez změny.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Zastavěné území obce Tichonice včetně jejich sídel je dnes již plně zastavěno a využíváno.

Plochy Z1.2 a Z1.3 –plochy výroby a skladování –zemědělská výroba, jsou navrhovány v jižní části Soušice, v přímé návaznosti na stávající zemědělský areál, resp. zemědělskou usedlost místního zemědělce. Stávající zemědělský areál je již plošně naprosto vyčerpán a proto Změna č.1a navrhuje jeho rozšíření prostřednictvím nových zastavitelných ploch. Zároveň je nutné konstatovat, že majitelé pozemků žijí v Soušici a historicky i jejich rodina vždy hospodařila na pozemcích v okolí sídla a proto se domníváme, že je nutné tuto tradici podporovat.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ.

Vzhledem k charakteru Změny č.1a ÚP **řešící návrh zastavitelných ploch uvnitř správního území obce**, nebylo třeba řešit koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Koordinace území z hlediska širších územních vztahů byla řešena v platném územním plánu a od vydání tohoto dokumentu není známa žádná nová skutečnost, kterou by bylo nutné Změnou č.1a implementovat do územního plánu.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh Změny č.1a ÚP je vypracován na základě zadání Změny č.1 územního plánu, schváleného v ZO Tichonice dne 26. 8. 2016 **a následně na základě rozhodnutí ZO Tichonice o rozdělení Změny č. 1 na Změnu č. 1 a Změnu č. 1a z důvodu řešení rozporu týkajícího se ploch Z1.2 a Z1.3, které byly ze Změny č. 1 vypuštěny a do Změny č. 1a zapracovány až na základě úspěšného řešení rozporu.**

Návrh Změny č.1a respektuje nadřazené územně plánovací dokumentace v platném znění, včetně podrobného vyhodnocení souladu s PUR ČR a ZUR SK.

Zastavitelné plochy **Z1.2 a Z1.3 tak** byly navrženy v souladu se schváleným zadáním Změny č.1 ÚP.

Textová a grafická část Změny č.1a ÚP je zpracována v návaznosti na platný územní plán.

Změna č.1a ÚP byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání Změny č.1 ÚP bylo splněno beze zbytku.

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

Změna č.1a nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011.

Změna č.1a navrhuje zastavitelné plochy Z1.2 a Z1.3 na pozemcích vedených jako zemědělská půda a to za účelem využití pro plochy související se zemědělskou výrobou.

Obě dvě plochy již byly součástí předchozí platné územně plánovací dokumentace ÚPN SÚ Tichonice ve znění změny č. 1, v níž byly řešeny. Souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu k této ploše označené ve změně č. 1 ÚPN SÚ písmenem E byl dotčeným orgánem vydán ve stanovisku Krajského úřadu č.j. 1534/EIA-12534/06 dne 27. 3. 2006. Návrh na opakované vymezení tohoto zastavitelného území je proveden z důvodu, že v současné době je stávající areál v Soušicích z hlediska zastavěnosti plně vytížen a jeho rozšíření tak lze považovat za opodstatněné.



Pořizovatel společně s projektantem opakovaně provedli prověření a posouzení návrhu ploch Z1.2 a Z1.3 provedeném na II. třídě ochrany včetně konzultací s hospodařícími zemědělci a na základě tohoto opakovaného prověření konstatujeme následující: Návrh ploch Z1.2 a Z1.3 určených pro jiné zemědělské využívání, než je vlastní obhospodařování půdy žádáme posoudit i z hlediska dalšího veřejného zájmu, který obec hájí jako orgán územního plánování a kterým je veřejný zájem na harmonickém využití a rozvoji území. Návrh změny č. 1 územního plánu, tak jak je proveden, je návrhem, který podporuje rozvoj tradičního zemědělství v obci Tichonice, v tomto případě konkrétně pak v jejím sídle Soušice. Území obce Tichonice včetně všech jejích sídel je venkovskou krajinou s historicky zachovaným zemědělským charakterem území, který je typický pro celý zdejší region. Obhospodařovaný a v dobré kondici udržovaný zemědělský půdní fond je v této části regionu součástí kulturní zemědělské krajiny a díky péči o něj napomáhá rovněž k ochraně a podpoře biologické rozmanitosti zdejších zemědělských ekosystémů. Zemědělství zde má environmentální funkci půdoochrannou, voděochrannou a v aspektech, které je možné řešit v územním plánu v územích, kde zemědělský půdní fond tvoří značnou část území, je pak rovněž nutné zdůraznit i krajínotvornou funkci zemědělství. V zemědělské krajině lze v případě obhospodařování rozsáhlých ploch zemědělského půdního fondu očekávat i požadavky na umístění souvisejících ploch zemědělské výroby, ve kterých bude potřebné umístit stavby související s touto produkcí. Navíc v takových oblastech zemědělství hraje důležitou roli i v sociální a demografické oblasti, neboť samo o sobě a to i včetně navazující výrobní, popřípadě zpracovatelské činnosti vytváří a udržuje pracovní pozice pro obyvatelstvo, což přispívá k udržení osídlení a ke stabilizaci životní úrovně ve venkovských regionech, kam obec Tichonice bezesporu patří. V této souvislosti je rovněž nutné uvést, že veškerá místa v obci jsou vázána téměř výlučně na zemědělství (výjimečně na služby), a pak na dojížděku, přičemž dojížďková vzdálenost do Prahy, je s ohledem na její vzdálenost k dennímu dojíždění již nevhodná. Je pravdou, že návrhy provedené na rozšíření ploch výroby a skladování – zemědělská výroba se nachází na II. třídě ochrany, ale zároveň je nutné uvést, že tento rozvoj je navrhován pro rozšíření již stávajícího zemědělského areálu, a návrhové plochy na něj bezprostředně navazují a s jehož využitím i funkčně souvisí. Zároveň je nutné konstatovat, že vlastníci pozemků žijí v Soušici, přičemž obývají nemovitosti navazující na tento zemědělský areál a historicky jejich rodiny vždy hospodařili na pozemcích v sídle a jeho okolí a s ohledem na výše uvedené se domníváme, že je nutné tuto tradici podporovat. V ploše Z1.2 vlastníci zemědělského areálu, jehož kapacita je plně vyčerpána (viz. snímek ortofotomapy) plánují rozšíření zdejší živočišné výroby, přičemž provázanost ploch v rámci jednoho areálu je z hlediska zajištění a funkčnosti - propojení navazujících výrobních procesů žádoucí. V ploše Z1.3 vlastník pozemků naplánuje výstavbu hal na uskladnění zemědělské produkce včetně krmiva, z něhož bude zásobován sousedící zemědělský areál živočišné výroby. Umístění navrhovaných ploch, které spolu funkčně souvisí v jiných částech sídla Soušice, popřípadě zbývajících sídel správního území obce Tichonice, bez ohledu na porušení logické souvislosti a provázanosti areálů, by mělo za následek nežádoucí zvýšení dopravy – pohyb zemědělských strojů a vozidel v obytných částech sídel, ve kterých se z pohledu jejich historického uspořádání nenacházejí odpovídající kapacitní komunikace. Rovněž z urbanistického hlediska, je rovněž vhodné rozšířit již stávající areál, než zakládat zemědělské stavby na jiném konci sídla s méně kvalitní bonitou a významně tak pozměnit dochovanou strukturu sídla, kterou se snažíme v rámci územního plánování chránit tak jak nám ukládá stavební zákon v § 18 a 19 (úkoly a cíle územního plánování) a zároveň v souladu s prioritou (14) předepsanou v Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1. Zároveň s přihlédnutím k terénním podmínkám řešeného území sídla konstatujeme, že návrh ploch je vymezen ideálně, neboť jinde by byla výstavba podmíněna zvýšením nákladů na jejich ztížené technické provedení způsobené těmito terénními podmínkami, což by bylo v rozporu s chováním dobrého hospodáře. S odkazem na výše uvedené zdůvodnění navrhovaných ploch tedy pořizovatel společně s projektantem odůvodnění veřejného zájmu na vymezení zájmových ploch v tomto případě opírá o samotnou podstatu územního plánování, kdy orgány územního plánování hájí veřejný zájem na využití a rozvoji území. Nejedná se tedy jen o odkaz na jakýsi abstraktní veřejný zájem, ale o konkrétní veřejný zájem, který vyplývá z právní úpravy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), přičemž tento veřejný zájem naplňuje i další zákonné podmínky pro jeho vymezení, neboť vychází z prověření racionálního využívání zastavěného území a vymezování zastavitelných ploch, přičemž tento text o vyhodnocení vhodnosti návrhu bude do odpovídajících kapitol předmětné změny doplněn. Veřejný zájem na rozvoji území v osadě Soušice spojený s přínosy z podnikání v oblasti zemědělství na ploše, která se nachází v krajině polní, v oblasti s vysokým podílem zemědělského půdního fondu ve spojení s dalšími veřejnými zájmy – ochranou přírody a krajiny, ochranou vod, ochranou ovzduší, ochranou veřejného zdraví, vlivem na veřejnou infrastrukturu, dále ve spojení s požadavky orgánu obce na zajištění vyváženého rozvoje území a udržitelné sociální soudržnosti obyvatel, s ohledem na potenciál rozvoje území, ve spojení s

podporou legitimního podnikání, které jsou zde chápány rovněž jako veřejný zájem, a historickou zástavbou zohledňující urbanistické a architektonické řešení osady, podle našeho názoru převažuje nad jednostranným posouzením z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Rozvojem zastavitelných ploch budou postiženy půdy BPEJ 5.29.01.

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

5 – klimatický region MT 2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

29 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy

(pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí (s celkovým obsahem skeletu do 10 %)

4 – slabě skeletovitá (s celkovým obsahem skeletu 10-25 %)

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat samozřejmě rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Navrhovaný rozvoj obce se nedotýká ploch s investicemi do půdy.

Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území obce. Navrhované funkční využití území nezvyšuje významně erozní ohrožení půd.

Při zpracování Změny č.1a ÚP byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1.2	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,4	0,4							0,4				
Z1.3	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,7	0,7							0,7				
	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba celkem	1,1	1,1							1,1				
	ZÁBOR ZPF CELKEM	1,1	1,1							1,1				
%		100	100							100				

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.

Bude doplněno.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.

Bude doplněno.

17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ
--

Bude doplněno.

18. ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

Bude doplněno.

IV. Grafická část odůvodnění Změny č.1a územního plánu

1. Koordinační výkres 1 : 5 000
2. Výkres širších vztahů 1 : 5 000
3. Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu 1 : 5 000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

VYDALO:

ZASTUPITELSTVO OBCE TICHONICE

NABYTÍ ÚČINNOSTI:

POŘIZOVATEL:

OBECNÍ ÚŘAD TICHONICE

JMÉNO A PŘIJMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRAVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE, OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:

JAROSLAV VANÍK, STAROSTA

OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA:

DOKUMENTACE:

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU TICHONICE

VÝKRES:

ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

ZPRACOVATEL:

Ing. Lenka Cárová
Osvobození 1695
393 01 Pelhřimov
IČO:73559539
ČKA: 3858

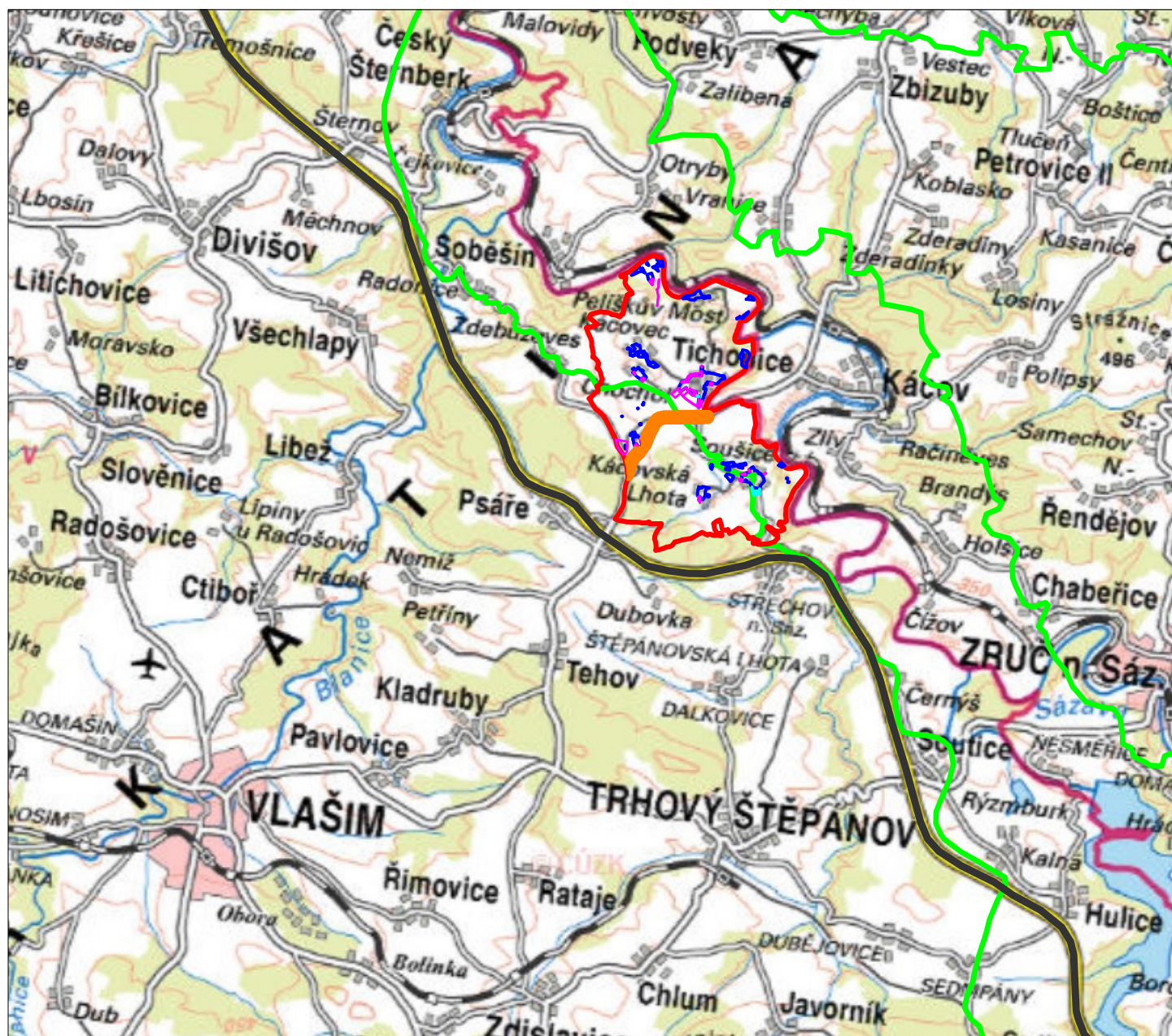
PODPIS:

DATUM:

02/2018

MĚŘÍTKO:

1 : 100 000



LEGENDA

PLOCHY
STABILIZOVANÉ

PLOCHY
ZMĚN V ÚZEMÍ



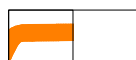
SPRÁVNÍ HRANICE OBCE - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ



ZASTAVITELNÉ PLOCHY



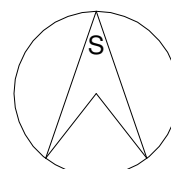
KORIDOR D110



DÁLNIČE D1



OP NRBK



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

VYDALO: ZASTUPITELSTVO OBCE TICHONICE

NABYTÍ ÚČINNOSTI:

POŘIZOVATEL: OBECNÍ ÚŘAD TICHONICE

JMÉNO A PŘIJMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRAVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE, OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:

JAROSLAV VANÍK, STAROSTA

OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA:

DOKUMENTACE:

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU TICHONICE

VÝKRES:

KOORDINAČNÍ VÝKRES

ZPRACOVATEL:

Ing. Lenka Čárová
Osvobození 1695
393 01 Pelhřimov
IČO:73559539
ČKA: 3858

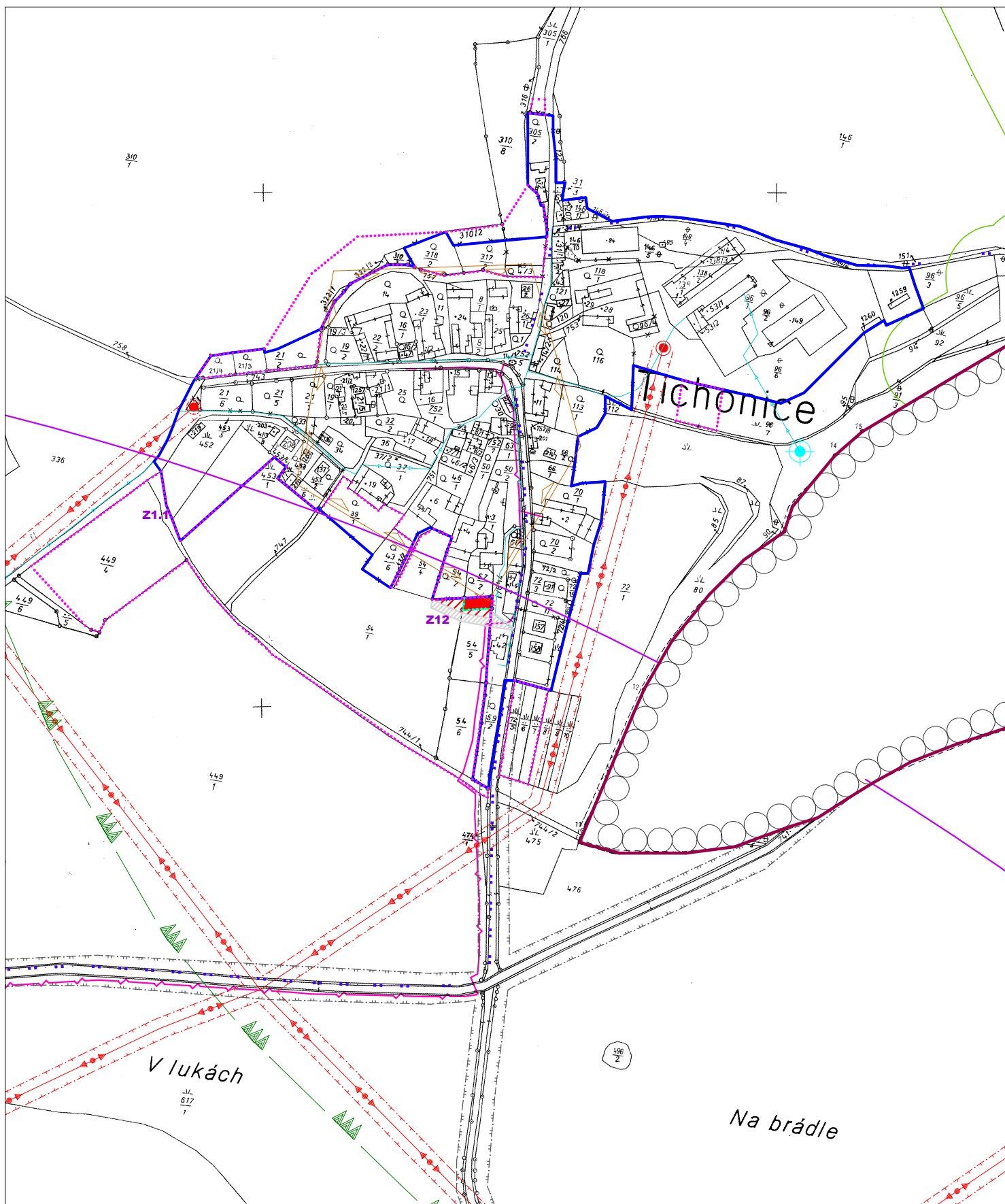
PODPIS:

DATUM:

02/2018

MĚŘITKO:

1 : 5 000



LEGENDA

PLOCHY
STAVEBNÍ
PLOCHY
ZMĚN V ZEMĚ

SPRÁVNÍ HRANICE OBCE - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ HRANICE

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚN

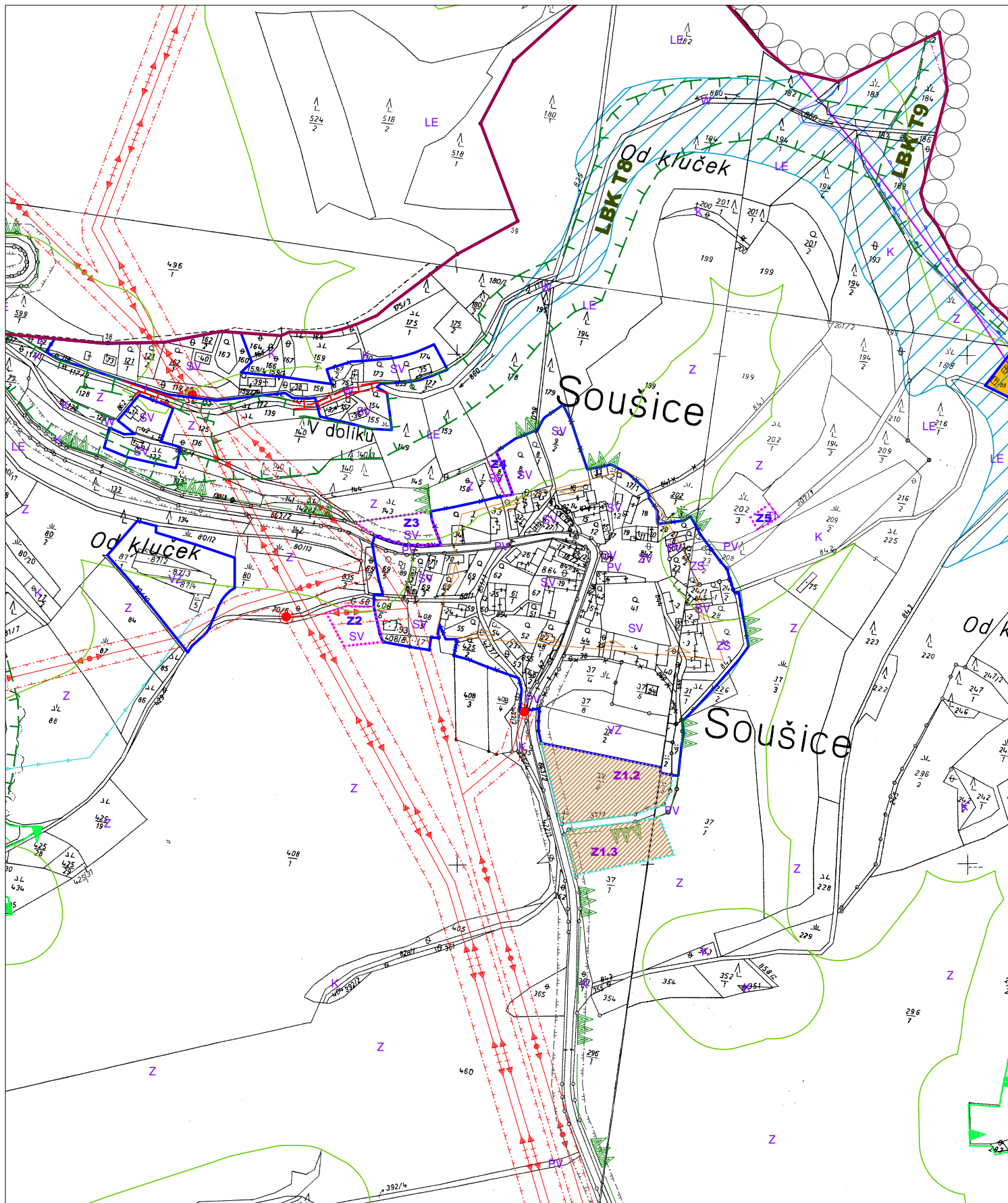
PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

VENKOVNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 110 KV

VENKOVNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22 KV

TRAFOSTANICE (OP)



LEGENDA

PLŮCHY
STAVĚNÉHO ÚZEMÍ



SPRÁVNÍ HRANICE OBCE - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



KATASTRÁLNÍ HRANICE



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH



OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚN



PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
- ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA



VENKOVNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 110 KV (OP)



VENKOVNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE 22 KV (OP)



TRAFOSTANICE (OP)



VZDÁLENOST 50M OD HRANICE LESA



OCHRANNÁ ZÓNA NRBK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

VYDALO: ZASTUPITELSTVO OBCE TICHONICE

NABYTÍ ÚČINNOSTI:

POŘIZOVATEL: OBECNÍ ÚŘAD TICHONICE

JMÉNO A PŘIJMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRAVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE, OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:

JAROSLAV VANÍK, STAROSTA

OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA:

DOKUMENTACE:

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1a ÚZEMNÍHO PLÁNU TICHONICE

VÝKRES:

PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF

ZPRACOVATEL:

Ing. Lenka Cárová
Osvobození 1695
393 01 Pelhřimov
IČO:73559539
ČKA: 3858

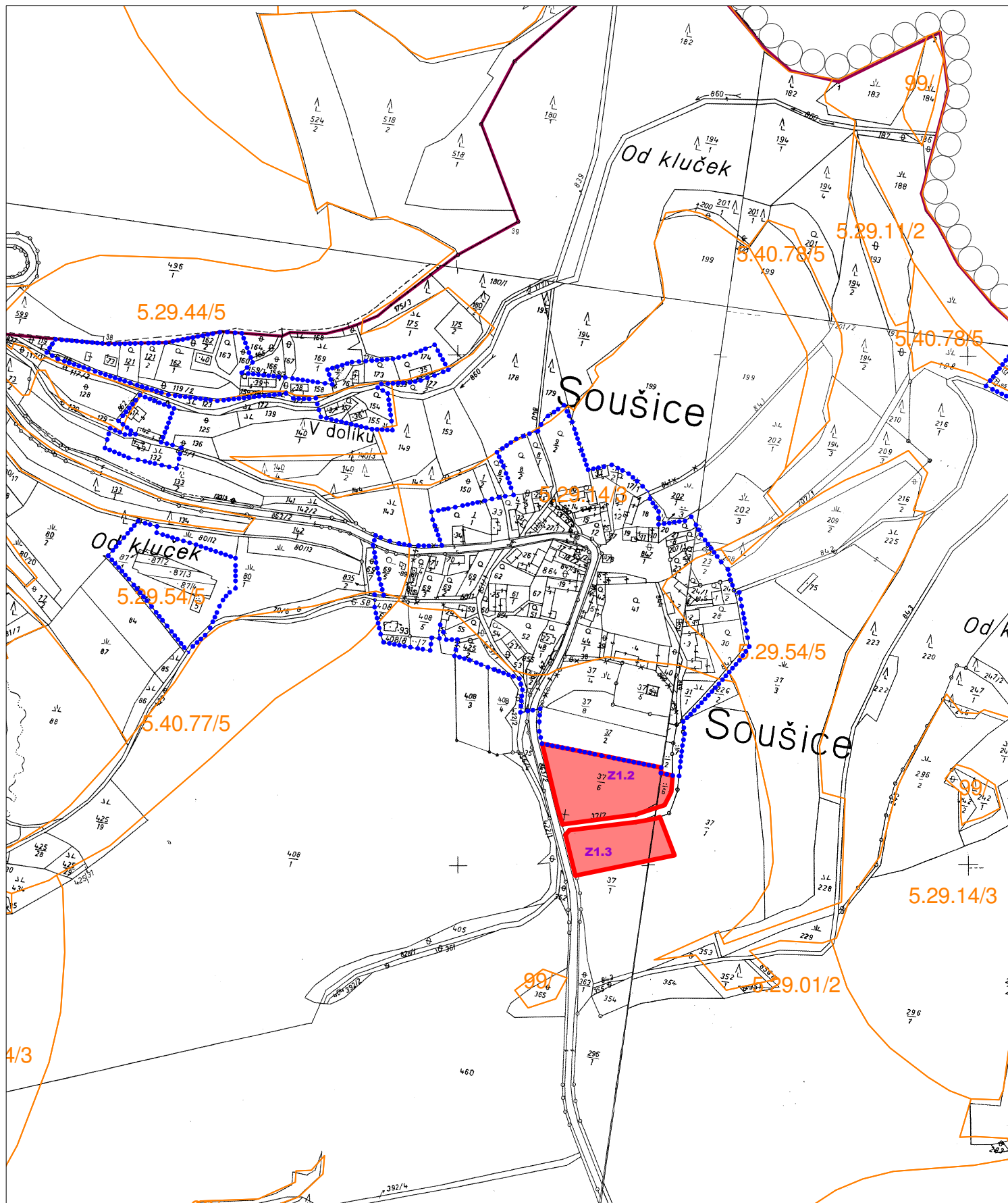
PODPIS:

DATUM:

02/2018

MĚŘÍTKO:

1 : 5 000



LEGENDA

PLOCHY
STAVBY/STAVBY
ZASTAVENÉ ÚZEMÍ



SPRÁVNÍ HRANICE OBCE - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



KATASTRÁLNÍ HRANICE



ZASTAVENÉ ÚZEMÍ



HRANICE PLOCHY ZMĚN



OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚN

PŘEDPOKLÁDÁNÉ ZABÝVÁNÍ



2. TRÍDA OCHRANY ZPF



5. TRÍDA OCHRANY ZPF

V. Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni ~~30.9.2016~~ **31.1.2018**. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese Základního členění a Hlavním výkrese.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

- Územní plán respektuje stávající, po staletí formované struktury osídlení krajiny a zastavěných území sídel.
- V řešení území je prioritní využívat existující stávající fond pro bydlení případně pro individuální rekreaci.
- Územní plán doplňuje komplexní technickou vybavenost, prostřednictvím návrhu ploch technické infrastruktury – inženýrské sítě.
- Územní plán respektuje vodní zdroje a přírodní prostředí, zvláště v plochách zařazených do územního systému ekologické stability.
- Územní plán navrhuje plochy pro bydlení s možností vytvoření podmínek pro podnikatelské aktivity.
- Posílení ekologické stability krajiny, prostřednictvím ploch přírodních a ploch smíšených nezastavěného území.
- Stabilizace a návrh místních komunikací v rámci ploch veřejných prostranství.
- Stabilizace a rozšíření ploch bydlení – v rodinných domech.
- Stabilizace a rozšíření ploch smíšených obytných – venkovských.
- Stabilizace a návrh ploch výroby a skladování – zemědělská výroba.
- Stabilizace a návrh ploch veřejných prostranství.
- Návrh ploch technické infrastruktury pro čistírny odpadních vod.
- Stabilizace ploch dopravní infrastruktury v území.
- Stanovení podmínek využití území, pro plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu se stávajícím charakterem řešeného území.
- Územní plán zajišťuje ochranu koridoru přeložky silnice II/125.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot obce:

- Územní plán navrhuje rozvoj v jednotlivých sídlech v návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby byla respektována stávající struktura sídel.
- Celé území obce je územím s možnými archeologickými nálezy.
- Územní plán stabilizuje historickou strukturu sídel, prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s přirozeným rozvojem jednotlivých sídel a vytváří předpoklad pro vyvážený rozvoj obce.
- Územní plán navrhuje rozšíření ploch bydlení – v rodinných domech, ploch smíšených obytných - venkovských, které jsou v Tichonicích doplňovány návrhem ploch veřejných prostranství – veřejná prostranství a ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.
- Územní plán stabilizuje plochy zeleně v krajině, prostřednictvím ploch přírodních LBC T1, LBC T2, LBC T3, LBC T4, LBC T5, LBC T6, LBC T7, LBC T8, LBC T9.
- Ekonomická základna obce je posílena prostřednictvím návrhu ploch výroby a skladování – zemědělská výroba.
- Novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu venkovské zástavby, zejména objemovou strukturu a výškovou hladinu zástavby.

- Pro posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.
- Pro všechny výsadby krajinné zeleně je nutné používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.

Kácovská Lhota

Územní plán stabilizuje základní strukturu sídla prostřednictvím ploch smíšených obytných – venkovských. Půdorys sídla je rozšířen o zastavitelnou plochu Z1-plochy bydlení – v rodinných domech, v jižní části sídla, v přímé návaznosti na zastavěné území.

Soušice

Územní plán stabilizuje strukturu sídla prostřednictvím ploch smíšených obytných a zajišťuje ochranu veřejného prostranství s významnou zelení a objektem občanské vybavenosti prostřednictvím ploch veřejných prostranství a ploch občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba jsou v území stabilizovány. Východně od sídla je nově vymezena plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě, která je určena pro čistiřnu odpadních vod.

Plocha Z2 navazuje na zastavěné území v jihozápadním sektoru sídla. Výstavba rodinných domů je podmíněně přípustná, za podmínky, respektování nadzemního vedení el.energie 22kV a ochranného pásma.

Územní plán nově vymezuje plochu smíšenou obytnou – venkovskou, Z3 podél komunikace III/12517. Plocha Z4, v severní části sídla pouze doplňuje již zastavěné zahrady.

Plocha Z1.5 –plocha bydlení – v rodinných domech, západně od zastavěného území sídla, podél komunikace III/12517, je navrhována pro výstavbu jednoho rodinného domu, za podmínky respektování nadzemního vedení el. energie 22kV a 110 kV.

V jižní části sídla, v návaznosti na stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, jsou navrhovány dvě zastavitelné plochy – Z1.2 a Z1.3 – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, které rozšíří stávající areál. Podmínkou pro realizaci těchto ploch je výsadba izolační zeleně po obvodu předmětných ploch.

Licoměřsko

Plochy smíšené obytné, v severní části sídla, jsou stabilizovány. Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci, jižně od stávající komunikace II/125 jsou stabilizovány a doplněny o nově vymezené plochy Z6 a Z7. Severozápadním směrem od sídla, podél hranice řešeného území, je vymezena plocha výroby a skladování – zemědělská výroba. Podmínkou pro rozhodování o změně využití území, je územní studie.

Tichonice

Zásadní urbanistický rozvoj obce, je soustředěn do přirozeného centra – Tichonic.

Územním plánem je stabilizována základní struktura sídla. Historické centrum sídla je zařazeno do ploch smíšených obytných – venkovských a ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Stávající plochy bydlení jsou vymezeny v jižním a jihozápadním sektoru sídla. V severní části Tichonic se nachází rozsáhlé plochy výroby a skladování-zemědělská výroba, které jsou plně funkční a v území stabilní. Jižně od areálu, v přímé návaznosti, je nově vymezena plocha tech. Infrastruktury – inženýrské sítě, která je určena pro čistiřnu odpadních vod.

V severní části sídla, podél původní záhumení cesty, která byla rozšířena a v současné době slouží jako místní komunikace, je vymezena plocha Z16 – plocha smíšená obytná – venkovská, která přirozeně aronduje severní sektor sídla. Na tuto plochu, podél místní komunikace, je navržena plocha Z17, plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě. Tato plocha je určena pro separovaný odpad. Zásadní rozvoj ploch bydlení je navrhovaný v jižní části sídla, prostřednictvím plochy Z10, plochy bydlení – v rodinných domech. Na tuto plochu navazuje plocha veřejného prostranství – veřejné prostranství Z13, v rámci které bude realizována zeleň na veřejných prostranstvích, která bude doplněna dětským hřištěm a komunikacemi tak, aby vznikl logicky propojený celek s návrhovými plochami Z12 a Z11.

Plocha Z14, je navrhována za účelem dopravní obsluhy ploch Z10, Z13.

Plocha Z15 rozšiřuje stávající plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Součástí této plochy bude komunikace, která koncepčně propojí stávající zastavěné území Tichonic s nově budovanou lokalitou v jižní části sídla.

Plocha Z1.1 propojuje stávající plochy občanského vybavení – tělovýchovná zařízení se zastavitelnou plochou Z15 téhož využití.

Plocha veřejného prostranství Z12, je vymezena z důvodu respektování stávajícího prostupu územím, podél stávajícího zastavěného území obce, které je doplněno návrhovou plochou Z11 a Z24.

Chochol

Územní plán stabilizuje základní strukturu sídla prostřednictvím ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství – veřejná prostranství, veřejná zeleň.

Jsou zde nově vymezeny dvě zastavitelné plochy. Plocha obytná smíšená obytná – venkovská – Z19, podél stávající místní komunikace, v jižní části sídla. Plocha Z20 je vymezena v zastavěném území obce, západně od veřejného prostranství v centru sídla.

Kácovec

Typická ulicová zástavba sídla je územním plánem stabilizována. Sídlo slouží zejména jako rekreační osada. V západní části sídla je navrhována plocha Z1.5 - plocha bydlení – v rodinných domech pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Další zastavitelné plochy nejsou v sídle navrhovány.

Mazourov

Územní plán stabilizuje stávající plochy smíšené obytné – venkovské a navrhuje rozšíření ploch smíšených obytných venkovských prostřednictvím ploch Z21. Zároveň je zde navrhována plocha veřejného prostranství - veřejné prostranství, jehož součástí bude místní komunikace, neboť v důsledku návrhu plochy Z21 je nutné upravit trasy místních komunikací. Komunikace, která bude vybudována v rámci plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství Z23, nahradí stávající místní komunikaci, která je v současné době vedena po obvodu lesa. Nově realizovaná komunikace propojí efektivně Kácovec s Mazourovem.

Pelíškův most

Územní plán stabilizuje plochy smíšené obytné - venkovské a plochy rekreace – individuální. Vzhledem k tomu, že se celá lokalita nachází v záplavovém území, není tato lokalita dále rozšiřována.

Označení plochy změn	Sídlo	Způsob využití
Z1	Kácovská Lhota	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z2	Soušice	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z3	Soušice	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z4	Soušice	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z5	Soušice	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)
Z1.2	Soušice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Z1.3	Soušice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Z1.4	Soušice	Plochy bydlení – v rodinných domech (BV)
Z6	Licoměřsko	Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)
Z7	Licoměřsko	Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)
Z8	Licoměřsko	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Z9	Tichonice	Plochy bydlení – v rodinných domech (BV)
Z10	Tichonice	Plochy bydlení – v rodinných domech (BV)
Z11	Tichonice	Plochy bydlení – v rodinných domech (BV)
Z12	Tichonice	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)
Z13	Tichonice	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)
Z14	Tichonice	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)
Z15	Tichonice	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
Z16	Tichonice	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z17	Tichonice	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)
Z18	Tichonice	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)

Z1.1	Tichonice	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
Z19	Chochol	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z20	Chochol	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z21	Mazourov	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
Z22	Mazourov	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)
Z23	Mazourov	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (VP)
Z24	Tichonice	Plochy bydlení – v rodinných domech (BV)
Z1.5	Kácovec	Plochy bydlení – v rodinných domech (BV)

Systém sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje významnou plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň v centru Soušice a v centru Chochola. Dopravná zeleň je zařazena do ploch veřejných prostranství – veřejná prostranství. Z důvodu ochrany sídelní zeleně, byly vymezeny plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená. Územní plán navrhuje plochu Z13-plocha veřejných prostranství-veřejné prostranství, jejíž součástí bude rozsáhlá plocha zeleně.

Plochy veřejné zeleně je možno realizovat v rámci ploch BV, SV, OV, OS, RI, RH, ZV, VP, VZ, TI a DS.

Na plochách zeleně na veřejných prostranstvích, mohou být využity i nepůvodní druhy okrasných dřevin. Totéž se týká zeleně uliční.

Pro výsadby zeleně pronikající do otevřené krajiny, jako je zeleň podél komunikací a doprovodná zeleň vodních toků a ploch je možné využívat pouze původní přirozené druhy rostlin dle daného stanoviště.

Opatření:

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem;
- Při výsadbách zeleně zejména v území kontaktu s volnou krajinou preferovat původní přirozené druhy rostlin;
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady;

Zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční řešení sídel:

- Respektování stávající, po staletí formované, struktury osídlení krajiny a zastavěných území jednotlivých sídel
- Koncepce rozvoje sídla je založena na přirozeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, tak aby byla respektována přirozená kompaktní struktura sídla.
- Nová zástavba musí vždy, v rámci zastavitelných ploch, postupovat od zastavěného území směrem do volné krajiny, z důvodu návaznosti na stávající kompaktní strukturu sídla a zamezení vzniku mozaikové struktury uvnitř zastavitelných ploch.
- V rámci zastavěného území jsou regulovány nezastavěné plochy v podmínkách využití území tak, aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování stávající zástavby, ale zároveň, aby bylo možno využít nezastavěné stavební pozemky v zastavěném území sídla.
- Ochrana venkovské zástavby sídla je zajištěna podmínkami prostorového uspořádání, které jsou stanoveny v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Důležité je zachování stávajících pohledových dominant sídel a krajiny. Obraz sídel je doposud jen minimálně narušen a proto architektonické řešení rekonstrukcí staveb a nových objektů, zvláště v exponovaných polohách, vyžaduje mimořádnou pozornost, tak aby byl zachován charakter a objemová struktura stávající zástavby.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.

Plochy občanského vybavení

Budova Obecního úřadu v Tichonicích, hasičská zbrojnice v Tichonicích a Soušicích, a budova bývalé školy v Tichonicích, sloužící pro kulturní účely a spolkovou činnost a sportovní areál s budovou šaten, představují objekty občanského vybavení veřejné infrastruktury. Tyto objekty jsou v územním plánu stabilizovány prostřednictvím ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

Ve vybavenosti školské a zdravotnické jsou Tichonice vázány na zařízení v Kácově a Vlašimi. Základní občanská vybavenost odpovídá stávajícímu charakteru sídla.

Nové plochy občanského vybavení nejsou navrhovány.

Plochy občanského vybavení je přípustné, případně podmíněně přípustné realizovat v rámci ploch BV, SV, PV, ZV.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední územní plán nenavrhuje, pouze stabilizuje stávající.

- Občanské vybavení – ochrana obyvatelstva – nové plochy se nenavrhují, stávající řešení je vyhovující pro potřeby obce.

Plochy veřejných prostranství

Územní plán navrhuje plochu veřejného prostranství Z13. V rámci této plochy bude realizována zeleň na veřejných prostranstvích, která bude doplněna dětským hřištěm a komunikacemi tak, aby vznikl logicky propojený celek se zastavitelnými plochami Z12 a Z11.

Plochy Z12, Z14 a Z23 zahrnují i plochu pro trasování dopravní infrastruktury – komunikací místního významu.

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je v území stabilizovaná a územní plán ji plně respektuje.

Silniční doprava

V souladu se ZUR SK, navrhuje územní plán koridor – D110, pro přeložku komunikace II/125. Součástí tohoto koridoru je i úprava křižovatky komunikace II/125 a III/12518. Úprava křižovatky musí již respektovat novou trasu komunikace II/125.

Železniční doprava

Řešeným územím neprochází železniční trať.

Místní komunikace

Místní komunikace v řešeném území, jsou stabilizované. Územní plán navrhuje plochu veřejných prostranství Z12, jejichž součástí bude místní komunikace, která bude dopravně napojovat plochy bydlení – v rodinných domech Z11, Z10 a Z24. Plocha Z14, je navrhována za účelem dopravní obsluhy plochy Z10, Z13 ~~a Z15~~.

Zemědělská doprava využívá stávající silnice III. třídy, místní komunikace a stávající cestní síť.

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán nenavrhuje veřejné parkoviště. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě, v rámci realizace záměru, který vyvolá potřebu, nových parkovacích ploch.

Cyklostezky a cyklotrasy

Řešeným územím prochází cyklotrasa č. 19 Havlíčkův Brod - Zruč nad Sázavou - Tichonice - Český Šternberk – Davle, která je územně stabilizovaná.

Cyklostezky je možno realizovat v rámci nezastavěného území, za podmínky, že budou respektovány prvky územního systému ekologické stability. Územní plán nenavrhuje konkrétní trasy cyklostezek a cyklotras.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou se nemění a územní plán respektuje stávající stav.

Soušice

Zásobování pitnou vodou je v sídle zajišťováno obecním vodovodem.

Tichonice

Zásobování pitnou vodou je v sídle zajišťováno obecním vodovodem, který je schopen zajistit i zásobování pitnou vodou v nově navrhovaných zastavitelných plochách.

Chochol

V sídle se nacházejí studny k individuálnímu zásobování vodou.

Kácovec

V sídle se nacházejí studny k individuálnímu zásobování vodou.

Kácovská Lhota

V sídle se nacházejí studny k individuálnímu zásobování vodou.

Pelíškův Most

V sídle se nacházejí studny k individuálnímu zásobování vodou.

Likvidace odpadních vod

Územní plán vymezuje plochu pro čistírnu odpadních vod v Tichonicích a v Soušicích. Odpadní vody ve zbývajících sídlech budou likvidovány v bezodtokých jímkách.

Plocha technické infrastruktury –

Z 18 - pro čistírnu odpadních vod, je navrhována v Tichonicích, v přímé návaznosti na zemědělský areál, jižním směrem.

Z5 - plocha pro čistírnu odpadních vod, je navrhována východním směrem od Soušice.

Trasy kanalizačních řadů nebyly samostatně vymezeny a budou vedeny v plochách komunikací nebo po dohodě s vlastníky pozemků a staveb.

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnňovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na všech urbanizovaných plochách (např. komunikace, veřejná prostranství, stavební pozemky apod.), nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu.

Zásobování plynem

Obec není plynofikována a územní plán plynofikaci nenavrhuje.

Zásobování el. energií

Koncepce zásobování el. energií se v řešeném území nemění.

Obec je zásobována el. energií z venkovního vedení VN 22 kV. Územní plán nenavrhuje nové trafostanice. Ty je možno budovat, v závislosti na aktuální potřebě, jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Zásobování elektrickou energií je zajišťováno z nadřazené soustavy VVN 110 kV.

Kabelové rozvody NN nejsou předmětem územně plánovací dokumentace.

Spoje, zařízení spojů

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající kabelová vedení jsou územním plánem respektována.

Spojová obsluha území nevyžaduje nové monofunkční plochy.

Likvidace tuhých domovních odpadů

Koncepce likvidace TDO se nemění.

Likvidace komunálních odpadů, v řešeném území, probíhá v souladu s programem odpadového hospodářství obce tzn. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce. V Tichonicích je navržena plocha pro separovaný odpad.

Umístění veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu je možno umisťovat v rámci zastavěného, zastavitelného a nezastavěného území. Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury.

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Neprůjezdné komunikace musí splňovat požadavek na otáčení požární techniky.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇMI, REKREACE A DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.
--

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zachovává současný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování přírodních hodnot území.

Řešené území se nachází v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví. Krajina je proměnlivá tak, jak se proměňují jednotlivé partie krajinné osy – koridoru Sázavy a jejích břehů.

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana cenných lesních porostů
- Péče o kvalitní doprovodné porosty větších přítoků Sázavy
- Doplnění dřevinné zeleně v zemědělské krajině náhorních plošin
- Respektování struktury sídel v údolí Sázavy
- Respektování dochované a typické urbanistické struktury venkovských sídel v zemědělské krajině. Rozvoj venkovských sídel bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury
- Zachování měřítka a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu u nové výstavby v polohách mimo kontakt s cennou lidovou architekturou
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby obce
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb

Pro rozvoj obce jsou určeny takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území.

V území nejsou navrhovány nové plochy, jejichž využití, by znamenalo vznik nových nevhodných dominant v území.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou, ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky.

Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

Pro změnu podmínek využití území plochy Z8, je stanovena podmínka o rozhodování v území, územní studie.

ÚP vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití viz kapitola 6.

Pro zachování současných vysokých hodnot krajiny řešeného území je:

Přípustné:

- současné využití;
- případná výsadba nové krajinné zeleně;
- rekonstrukce, případně realizace drobné architektury v krajině, jako např. lavičky, rozcestníky, plastiky, křížky apod.;

Podmíněně přípustné:

- zemědělské stavby pro letní ustájení dobytka, pokud v navazujícím správním řízení bude investorem prokázáno, že jsou vhodně začleněny do volné krajiny

Nepřípustné:

- vytváření jakýchkoliv nevhodných dominant v území;

Územní systém ekologické stability

V území jsou vymezeny prvky ÚSES.

Na území obce se nenachází žádný prvek ÚSES nadmístního významu (regionální či nadregionální), do území zasahuje pouze ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K78. Na území obce je vymezeno 9 lokálních biocenter a 13 lokálních biokoridorů.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo alidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) a na severním okraji území 15 – Lipová bučina s lípou srdčitou (*Tilio cordatae-Fagetum*).

Pro funkční využití ploch biocenter je :

Přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

Podmíněně přípustné:

- liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; mohou být umístěny, pouze na základě prokázání, že nebude narušena funkčnost biocentra

Nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- odvodňování pozemků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

Přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

Podmíněně přípustné:

- dopravní a technická infrastruktura na základě prokázání, že budoucí investor v navazujícím správním rozhodnutí prokáže, že návrh řešení zajišťuje funkčnost prvků ÚSES

Nepřípustné :

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

Prostupnost krajiny

Územní plán nenavrhuje nové pěší a cyklistické trasy v krajině.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné scelování pozemků zemědělské půdy a rušení cest a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Vylučuje se jakékoliv omezování veřejného průchodu krajinou.

Pro prostupnost krajiny je :

Přípustné:

- současné využití;
- případné doplnění sítě polních cest;
- realizace cyklostezek;

Podmíněně přípustné:

- zrušení cest až na základě prokázání, že budoucí investor v navazujícím správním řízení prokáže, že návrh řešení vhodným způsobem zajistí prostupnost krajinou.

Nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost;
- rušení cest bez náhradního řešení;

Protierozní opatření

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Pro omezení eroze krajiny je :

Přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

Nepřípustné:

- scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (např. zatrubňování a pod.)

Opatření proti povodním

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině a podpora výstavby menších vodních nádrží přírodního charakteru a prvků ÚSES.

Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana. Dalším významným opatřením je revitalizace vodních toků v území

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojem využitím území.

Dobývání nerostů

Územní plán nepředpokládá využití území pro těžební činnost.

6. 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 ODS. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).

- Novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat dochovanou urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu venkovské zástavby. Stejně podmínky je nutno respektovat i při rekonstrukcích a dostavbách stávajících objektů.

BV: Plochy bydlení - v rodinných domech

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- stavby pro rodinnou rekreaci
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

- stavby bezprostředně související s bydlením – např. garáž, pergola, bazén, altán apod.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- v ploše Z9 a Z10 stavby pro bydlení pokud stavebník v navazujícím řízení prokáže, že zajistil splnění podmínek před nepříznivými účinky hluku a vibrací s ohledem na provoz na silnici II/125
- plocha Z1.4 je zastavitelná na základě prokázání, že stavba rodinného domu je umístěna za hranicí ochranného pásma nadzemního vedení el. energie 110kV a za hranicí ochranného pásma nadzemního vedení el. energie 22kV a že stavba rodinného domu je umístěna za hranicí ochranného pásma silnice a stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do vzdálenosti 50m od okraje lesa

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím ploch
- výstavba bytových domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- rozmezí stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m² – 2000 m² v zastavitelných plochách
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném i zastavitelném územím max. 20% stavbou hlavní
- nová zástavba bude vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby – max. dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví

SV: Plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy s hospodářskými objekty

Přípustné využití:

- stávající využití území
- zemědělská výroba nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň na venkově
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- plocha Z2 je zastavitelná na základě prokázání, že stavba rodinného domu je umístěna za hranicí ochranného pásma el. energie 22 kV
- plocha Z3 je zastavitelná na základě prokázání, že stavba rodinného domu je umístěna za hranicí ochranného pásma silnice a stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do vzdálenosti 50m od okraje lesa
- plocha Z4 je zastavitelná pokud stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové objekty i změny stávajících staveb budou vždy respektovat stávající strukturu sídla, včetně výškové hladiny stávající zástavby – max. dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví.

OV: Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- stavby základní občanské vybavenosti, které jsou součástí veřejné infrastruktury obce (např.: obecní úřad, mateřská škola, základní škola, apod.)

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby a zařízení sloužící pro zdravotní služby, sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církev, péči o rodinu a ochranu obyvatelstva
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

VO: Plochy občanského vybavení – komerční zařízení střední a malá

Hlavní využití:

- stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru místního významu (např. obchod s potravinami, smíšeným zbožím, restaurace, apod.)

Přípustné využití:

- stávající využití území
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- stavby a plochy občanského vybavení regionálního významu, za podmínky dostatečné dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

OS: Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- plochy staveb a zařízení pro sportovní a tělovýchovná zařízení

Přípustné využití:

- stávající využití území
- veřejné ubytování a stravování
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmínečně přípustné:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

RI: Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- stávající využití území
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

- nové objekty pro rodinnou rekreaci
- v aktivní zóně a záplavovém území rozšiřovat zástavbu

RH: Plochy rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- stavby pro hromadnou rekreaci

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky staveb a zařízení pro různé druhy sportovních a hromadných rekreačních aktivit, včetně ubytování a stravování
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné:

- plocha Z6 je zastavitelná pokud stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do vzdálenosti 50m od okraje lesa.
- plocha Z7 je zastavitelná na základě prokázání, že stavby pro rekreaci jsou umístěny za hranicí ochranného pásma el. energie 22 kV

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

VZ: Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití:

- plochy a objekty zemědělské výroby

Přípustné využití:

- stávající využití území
- agroturistika
- stavby pro administrativu a stravování
- stavby pro řemeslnou a přidruženou výrobu
- stavby pro výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- zeleň ochranná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení a ubytování pouze za podmínky přímé funkční vazby na hlavní a přípustné využití plochy
- alternativní zdroje elektrické energie, pouze za podmínky, že se nebudou uplatňovat v dálkových pohledech a nenaruší estetickou hodnotu území
- objekty na ploše Z8 za podmínky, že stavebník prokáže, že zástavba je vhodně začleněna do volné krajiny
- využití plochy Z1.3 je podmíněně přípustné za podmínky, že bude již vyčerpáno 70% plochy Z1.2 pro stanovený účel.

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- 40% ploch izolační zeleně z celkové výměry zastavitelné plochy
- Zřízení obvodového liniového pásu vzrostlé zeleně na odclonění ploch Z1.2 a Z1.3 zrealizovaného ještě v době před uvedením areálu do užívání.
- Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 11m nad rostlý terén
- Maximální zastavitelnost stavebního pozemku v zastavitelných plochách- 60%
- Minimálně 10% z celkové plochy stavebního pozemku bude tvořit izolační zeleň

PV: Plochy veřejných prostranství- veřejná prostranství

Hlavní využití:

- plochy významné prostorotvorné a komunikační funkce

Přípustné využití:

- stávající využití území
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry

- plochy pro umístění mobiliáře
- plochy sídelní zeleně – na veřejných prostranstvích
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (obecní úřad, základní škola, mateřská škola, hasičská zbrojnice apod.)
- plochy dopravní infrastruktury
- nezbytné plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- objekty a plochy občanského vybavení za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje efektivitu funkce veřejného prostranství a nenaruší estetiku prostředí

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

ZV: Plochy sídelní zeleně – veřejná zeleň

Hlavní využití:

- významné plochy zeleně v sídle, parkově upravené

Přípustné využití:

- stávající využití území
- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- vodní plochy a toky
- plochy pro umístění mobiliáře
- dětské hřiště a hřiště pro míčové hry

Podmíněně přípustné využití:

- objekty a plochy občanského vybavení za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje efektivitu funkce veřejného prostranství a nenaruší estetiku prostředí
- plochy dopravní a technické infrastruktury, za podmínky, že nebude negativně ovlivněna primární funkce veřejné zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

DS: Plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura silniční

Hlavní využití:

- Plochy a koridory silniční dopravy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- místní komunikace
- silniční pozemky komunikací III. třídy a místních komunikací III. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- místní a účelové komunikace
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavná, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně služeb pro cestující
- plochy sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

TI: Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě

Hlavní využití:

- plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury

Přípustné využití:

- stávající využití území
- plochy dopravní infrastruktury
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Z: Plochy zemědělské – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- dopravní plochy a zemědělská zařízení, nutná k obhospodařování zemědělských pozemků
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné:

- zalesnění pozemků ZPF, za podmínky, že pozemky přímo navazují na PUPFL a nebudou mít negativní dopad na změnu vodního režimu v území

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

LE: Plochy lesní – les

Hlavní využití:

- pozemky PUPFL

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- stávající plochy trvalých travních porostů, mimolesní zeleně
- naučné stezky
- vodní plochy a toky
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- cyklostezky, hipostezy, turistické trasy, lesní cesty apod.

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

W: Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy

Hlavní využití:

- plochy zahrnující pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stávající využití území
- technické vodohospodářské stavby
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy břehových porostů a doprovodné mimolesní zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat břehové porosty

K: Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleně

Hlavní využití:

- významné plochy krajinné zeleně

Přípustné využití:

- stávající využití území
- trvalé travní porosty s výsadbou autochtonních dřevin
- změna kultury
- meliorace a protierozní opatření
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

ZS: Plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně v sídle, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch

Přípustné využití:

- stávající využití území
- užitkové zahrady s pěstitelským a chovatelským zázemím pro samozásobování
- nezbytné plochy dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

NP: Plochy přírodní

Hlavní využití:

- plochy lokálních biocenter

Přípustné využití:

- stávající využití území
- využití v souladu s pokyny v kapitole 5 tohoto textu
- plochy lesní
- plochy zemědělské
- využití lesních porostů bude podmíněné extenzivními způsoby přírodě blízkého hospodaření kladoucím důraz na plnění mimoprodukčních funkcí lesa
- oplocení přímo související s lesním či zemědělským využíváním
- plochy technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

7. 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.

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

- stavba přeložky komunikace II/125 – D110, včetně všech staveb a zařízení s touto stavbou souvisejících.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V CÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, územní plán nenavrhuje.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití území v lokalitě Z8 je územní studie. Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 5 let, ode dne nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

Územní studie navrhne urbanistickou strukturu řešené lokality s ohledem na krajinný ráz oblasti Dolní Posázaví. Součástí územní studie bude vizualizace areálu, která prokáže, že nedojde k negativnímu ovlivnění harmonického měřítko krajiny.

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.

Počet stran územního plánu: 18 z toho 3 strany tvoří titulní list, identifikační údaje a obsah.

Počet výkresů územního plánu 3 : výkres základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšné stavby, vše v měřítku 1:5000.