

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 01 Vlašim

PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Ing. arch. Josef Buršík
Škroupova 1520
258 01 Vlašim
Autorizace ČKA 02 589

Tomáš Černý
Okružní 1840
258 01 Vlašim

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:

Zastupitelstvo obce Tichonice

URČENÝ ZASTUPITEL:

starosta obce – Jaroslav Vaník

Obsah:

1. Vymezení zastavěného území.
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, a dobývání ložisek nerostných surovin apod.
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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
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.
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů §8 katastrálního zákona.
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

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

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 1.4.2022. 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 řešeném 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.
- Územní plán navrhuje rozšíření ploch výroby a skladování – zemědělská výroba.
- 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 URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ.

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 čištnu 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.

Plocha Z3A-2 – plocha smíšená obytná – venkovská v návaznosti na místní komunikaci k rekreačnímu areálu je navrhována pro výstavbu rodinných domů.

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 čištnu 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.

Peliškův 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)
Z3A.2	Soušice	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
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)

Označení plochy změn	Sídlo	Způsob využití
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)
Z2.2	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)
Z2.1	Tichonice	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Z2.3	Chochol	Plochy rekreace – rekreační louka (RL)

System sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje významnou plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň v centru Soušice a v centru Chochola. Doprovodná 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, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.

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.

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

V územním plánu je navržena trasa pro obnovení místní komunikace, která probíhá podél řeky Sázavy, od hranice katastru, směr Střečov nad Sázavou, do Soušic.

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 čistiřnu odpadních vod v Tichonicích a v Soušicích. Odpadní vody ve zbývajících sídlech budou likvidovány v bezodtokých jímkách.

Plocha technické infrastruktury –

Z2.2 - pro čistiřnu odpadních vod, je navrhována v Tichonicích, v přímé návaznosti na zemědělský areál, jižním směrem.

Z5 - plocha pro čistiřnu 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, zatravněovací 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 umísťovat 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 S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ 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 umístování 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 nepřijatelné 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 postupnost 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 (zornování 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 rozvojovým 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 podkrovní

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

Podmínečně 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_a Z3A-2 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 – neplatí pro plochu Z2.1

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

VZ: Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – plocha Z2.1

Hlavní využití:

- plochy a stavby pro zemědělskou výrobu

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby pro skladování související se zemědělskou produkcí
- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury
- zeleň ochranná a izolační

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

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. násypy, 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. úpravny 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, hipostezky, 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 zeleň

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 kladoucími 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

RL: Plochy nepobytové rekreace – rekreační louka

Hlavní využití:

- pozemky pro rekreační rybolov a chovatelské zázemí

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby pro zázemí rekreačního rybolovu
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- objekty pro rodinnou rekreaci
- objekty pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání:

- Min. 65% plochy rekreační louky, budou tvořit trvalé travní porosty, případně porosty dřevin.

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 ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.

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

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 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 PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO 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 nedejde k negativnímu ovlivnění harmonického měřítka krajiny.

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

Počet stran územního plánu: 19 z toho 3 strany tvoří titulní list, identifikační údaje a obsah.
Počet výkresů: 3 - výkres základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšné stavby, vše v měřítku 1:5000.