

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ÚZEMNÍ PLÁN TOCHOVICE



Paré číslo: **1**

Správní orgán

Obec Tochovice
Tochovice č.p. 11
262 81 Tochovice
IČ: 00243418

O vydání rozhodlo zastupitelstvo obce
dne 16. 08. 2019, usnesení č. 3/2019
nabytí účinnosti dne 31. 08. 2019

Starosta obce: Radek Walter.....otisk úředního razítka

Pořizovatel

Obecní úřad Tochovice
Tochovice 11
262 81 Tochovice

Oprávněná úřední osoba
dle uzavřené smlouvy s obcí: Ing. Miroslav Sládek.....otisk úředního razítka

Zpracovatel

Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4
370 01 České Budějovice
IČ: 25194771

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk.....razítko autorizované osoby

Územní plán Tochovice byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚZEMNÍ PLÁN | 7 |
| a) vymezení zastavěného území | 7 |
| b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 7 |
| c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 9 |
| d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | 13 |
| e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | 16 |
| f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | 19 |
| g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, | 34 |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona | 34 |
| i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | 34 |
| j) 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 | 34 |
| k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 35 |
| ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 37 |
| a) postup pořízení a zpracování územního plánu | 37 |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 37 |
| c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 38 |
| d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 42 |
| e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 44 |
| f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 45 |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 45 |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | 45 |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 45 |
| j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) | 45 |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 47 |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 68 |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 72 |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa | 72 |
| o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách | 85 |
| p) vyhodnocení uplatněných připomínek | 85 |
| q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 85 |

Zastupitelstvo obce Tochovice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

Územní plán Tochovice

(dále jen „ÚP Tochovice“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Tochovice č. 3/2019 formou opatření obecné povahy dne 16. 08. 2019 s účinností od 31. 08. 2019 ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

Územní plán Tochovice byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.

ÚZEMNÍ PLÁN

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Tochovice (*dále jen „ÚP Tochovice“*) je zastavěné území vymezeno k 1. 9. 2018 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje).

Základní aspekty nezbytné pro vývoj správního území Tochovice jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území,
- obnova funkční kostry obsluhy území,
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel a s tím související obnova trvalé péče o kulturní krajinu,
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území,
- zajištění efektivního využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků.

Předmětem územního plánu je proto rozšíření zastavitelného území o plochy bydlení, plochy veřejných prostranství, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň, a to na základě podnětů obce s posouzením urbanistické koncepce rozvoje a vyhodnocením všech limitů pro výstavbu.

Plochy stávající zástavby v sídle Tochovice jsou doplněny o nové záměry jen v nezbytně nutném rozsahu. Záměry respektují charakteristické urbanistické založení sídla. Celková potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

Hlavní cíle rozvoje

Rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Územní plán stanovuje tyto cíle:

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídel s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu,
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES),
- rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a úměrně kapacitě jeho technické a dopravní infrastruktury,
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury,
- čelit nepříznivému trendu klesajícího počtu obyvatel vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů,
- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot sídel,

- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu, resp. veřejně prospěšných opatření.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko,
- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídla,
- historické jádro původní zástavby sídla,
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území,
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí:

Architektonicky významné stavby a jejich soubory

- Tochovice - č.p. 3 - soubor, č.p. 27, č.p. 34 - soubor, č.p. 80, č.p. 43 + 72 - soubor, č.p. 10 - soubor, č.p. 61, č.e. 7 - soubor, č.p. 49 - stoldola, č.p. 90 - objekt na pozemku parc.č. 858/1, křížek na okraji obce směrem na Ostrov, křížek nad Starou Vodou;
- Hořejany - č.p. 17 - soubor, č.p. 4 - soubor, č.p. 18 - soubor, č.p. 33 - stodola, kaplička západně na Starou Vodu v křížení cest, kříž uvnitř obce v křížení cest.

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat a chránit kulturní dědictví, které je součástí kulturního života lidské společnosti. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty - přírodní i kulturní. Urbanistická koncepce vychází ze zachování stávající struktury sídel s různorodým charakterem zástavby, tvořeném převážně starší vesnickou architekturou (hospodářská stavení, drobné chalupy) a objekty z druhé poloviny 20. století (jednotlivé rodinné domy). Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Stavební dominanty se v sídle příliš neuplatňují. Není žádoucí, aby byly vytvářeny ani novou zástavbou. Na stavbách, které jsou pohledovými dominantami a kulturními hodnotami území, se nepřipouští stavební úpravy, změny průčelí a umístování zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.). Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Tochovice tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Územním plánem jsou chráněny tyto přírodní lokality:

- biotop zvláště chráněných druhů obojživelníků a plazů na pozemku parc. č. 1389 a 1390, k.ú. Tochovice,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy),
- prvky územního systému ekologické stability (regionální, lokální),

- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajíně,
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území (SN).

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Územním plánem jsou nově vymezeny plochy lesní **L35, L36, L37**.

Podmínky ochrany

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny. V krajíně mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazení nových trafostanic, zachování a rozvíjení turistiky. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Navržená koncepce navazuje na jednotlivé způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny. Jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustné využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou nebo tvarem. Pro navrhovanou výstavbu je rovněž určující sklon a typ střech - sedlový, polovalbový a valbový.

Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy...) je uvedeno v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot a ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Vymezením ploch pro bydlení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci.

Nové plochy pro bydlení jsou situované převážně po obvodě sídla a navazují na zastavěné území a na plochy dopravní infrastruktury.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to nebude možné, ÚP navrhuje přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Umístění fotovoltaického zařízení v plochách bydlení je možné jen na střeších objektů.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR.

| OZNAČENÍ PLOCHY | POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ |
|-----------------|---|
| B1 | Plocha bydlení - severozápadně od centra Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. |
| B2 | Plocha bydlení - severozápadně od centra Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. |
| B3 | Plocha bydlení - v severozápadní části sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit el. vedení včetně ochranného pásma. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. |
| ZV4 | Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň - při severním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo zdroje II. stupně, vodovod, el. vedení včetně ochranného pásma Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. |
| B5 | Plocha bydlení - při severním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace |
| B6 | Plocha bydlení - při severním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - max. jedním sjezdem ze silnice II. třídy a z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo el. vedení a trafostanice včetně ochranného pásma. |
| ZV7 | Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň - severně od sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit lokální biokoridor, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo zdroje II. stupně, ochranné pásmo silnice, el. vedení kabelové, telekomunikační kabel. |
| B10 | Plocha bydlení - v severovýchodní části sídla Tochovice, jedná se o návrh v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vodovod. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. |
| B11 | Plocha bydlení - v severovýchodní části sídla Tochovice, jedná se o návrh v zastavěném území. |

| | |
|------|--|
| | <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit radioreléovou trasu, vodovod.</p> <p>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.</p> |
| B12 | <p>Plocha bydlení - v centrální části sídla Tochovice, jedná se o plochu přestavby.</p> <p><u>Využití před přestavbou</u> - plocha výroby a skladování.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit vodovod.</p> |
| ZV13 | <p>Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), zohlednit ochranné pásmo dráhy, návrh cyklostezky, el. vedení kabelové, telekomunikační kabel, kanalizaci, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B14 | <p>Plocha bydlení - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), telekomunikační kabel, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B15 | <p>Plocha bydlení - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo el. vedení a trafostanici, telekomunikační kabel, vodovod, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| P16 | <p>Plocha veřejných prostranství - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavitelné plochy bydlení.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, ochranné pásmo silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení a trafostanice včetně ochranného pásma, el. vedení kabelové, vodovod, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B18 | <p>Plocha bydlení - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení včetně ochranného pásma, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B20 | <p>Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, ochranné pásmo silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| P21 | <p>Plocha veřejných prostranství - v jihovýchodní části sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, ochranné pásmo dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B23 | <p>Plocha bydlení - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení včetně ochranného pásma, telekomunikační kabel, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |

| | |
|------|---|
| B24 | <p>Plocha bydlení - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení včetně ochranného pásma, telekomunikační kabel, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| ZV25 | <p>Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), území s archeologickými nálezy, el. vedení včetně ochranného pásma, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> <p>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.</p> |
| B26 | <p>Plocha bydlení - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy, z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení včetně ochranného pásma, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> <p>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.</p> |
| B27 | <p>Plocha bydlení - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B28 | <p>Plocha bydlení - v jižní části lokality Podtochovice, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B29 | <p>Plocha bydlení - v centrální části Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo el. vedení.</p> |
| B30 | <p>Plocha bydlení - v severní části sídla Hořejany, jedná se o proluku v zastavěném území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení.</p> |
| B31 | <p>Plocha bydlení - v severní části sídla Hořejany, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B32 | <p>Plocha bydlení - ve východní části sídla Hořejany, jedná se o proluku v zastavěném území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace, sjezdem ze silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení, telekomunikační kabel, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná.</p> |
| B33 | <p>Plocha bydlení - v jižní části sídla Hořejany, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, území</p> |

| |
|--|
| s archeologickými nálezy, ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení, ochranné pásmo s výškovým omezením Blatná. |
|--|

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo stávajících ploch výroby a skladování (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) bude doplňována liniová a plošná zezeň, která bude mít funkci převážně clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

SILNIČNÍ DOPRAVA

Správním územím prochází silnice II. třídy - **II/174** a silnice III. třídy - **III/1915, III/0305, III/0305a**.

Územním plánem je navržena plocha dopravní infrastruktury **D9** pro místní komunikaci a příjezd k rekreační ploše z jižní strany. Část plochy bude sloužit pro parkování. Trasa navržené komunikace se nachází na stávající příjezdové nezpevněné komunikaci.

V řešeném území je dále navržena plocha dopravní infrastruktury **D34**. Jedná se o navrženou cyklostezku „Orlická vlečka“.

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nových objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1:2,5). Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnice II. a III. třídy.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím prochází železniční trať č. 200 (Zdice - Protivín).

Železniční trať včetně zařízení zůstává zachována.

Zatížení území hlukem

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnice II/174, III/1915, III/00410, III/0305 a III/0305a a ochranného pásma dráhy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici II. a III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

Na stávajících a navržených plochách (**B6**), které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

U lokalit navržených podél vlakového nádraží a železniční tratě bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu (**B14, B15, B18 a B20**).

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras a cyklostezek zůstane zachován. Velké rezervy v řešeném území z hlediska dopravních zařízení se nacházejí především v oblasti cykloturistiky.

V řešeném území se navrhuje po trase bývalé vlečky na přehradu Orlík cyklostezka „Orlická vlečka“ pro sportovní a rekreační cyklisty - plocha **D34**. Návrh je převzatý z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Cyklostezka je součástí Velkého středočeského kola.

Územním plánem Tochovice se dále navrhuje:

- cyklostezka navržená ve stávající cyklotrase č. 8212 od Tochovic do Třebeska, součást Velkého středočeského kola;
- cyklotrasa Vysocká trasa vedoucí od Březnice přes Horčápsko, Tochovice až k Ostrovu; propojení cyklotras č. 1157 s č. 302 (Lazsko);
- cyklotrasa propojující Chrást a Tochovice;
- cyklotrasa z Hořejan přes Těchařovice, Vrančice až do Milína, navazuje na cyklotrasu č. 302.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování obce Tochovice pitnou vodou je vyhovující. Objekty nepřipojené na vodovod budou i nadále využívat individuální zdroje pitné vody. Pokud to bude technicky možné a ekonomicky přijatelné, budou stavby napojeny na veřejný vodovod. Doposud nenapojené objekty a výstavba nového vodovodního řadu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) bude ukládána do komunikací či podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

V místní části Podtochovice je stávající koncepce zásobování pitnou vodou zachována. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody. Ve výhledu je možné napojení na vodovodní systém Tochovice.

V sídle Hořejany je stávající koncepce zásobování pitnou vodou zachována. Obyvatelé budou i nadále využívat individuální zdroje pitné vody.

V části sídla Stará Voda, která zasahuje do řešeného území, je stávající koncepce zásobování pitnou vodou zachována. Obyvatelé budou i nadále využívat individuální zdroje pitné vody.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdrojem požární vody v řešeném území je hydrantní síť a místní vodní plochy.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování a čištění odpadních vod obce Tochovice je vyhovující. V Tochovicích bude řešena dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích.

V místní části Podtochovice bude likvidace odpadních vod řešena i nadále individuálně. Pokud to bude technicky možné a ekonomicky přijatelné, budou stavby napojeny na veřejnou kanalizaci.

V sídle Hořejany bude taktéž řešena likvidace odpadních vod jako doposud individuálně.

V části sídla Stará Voda, která zasahuje do řešeného území, bude nadále řešena likvidace odpadních vod individuálně.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Je nutné maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnování ploch nepropustnými materiály.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Středočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stávající trafostanice (*dále jen „TS“*) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v její blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření distributora el. energie. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnic distribuční společnosti - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje současnému zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

V případě, že nebudou mít stávající trafostanice dostatečnou rezervu pro napojení výstavby, budou nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňuje se typ TS do 630 kVA.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Správní území Tochovice není plynofikováno a s plynofikací sídla se neuvažuje.

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulčního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou.

Systém likvidace domovního odpadu je zajišťován svozem na řízenou skládku a tento systém bude zajištěn i nadále. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnicích) a odvážen na řízenou skládku nebo do spalovny.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Územním plánem jsou stávající plochy občanského vybavení stabilizovány.

V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Jedná se zejména o návěsní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi. Plochy veřejných prostranství (VP) jsou vymezeny podél vodních toků a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Všechny vymezené plochy veřejných prostranství jsou navrženy a očíslovány jako samostatné plochy.

OCHRANA OBYVATEL

CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V kontextu zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, v aktuálním znění, je požární ochrana, integrovaný záchranný systém a ochrana obyvatelstva při přípravě na mimořádné události v souladu s Havarijním plánem Středočeského

kraje a Krizovým plánem Středočeského kraje - viz *Odůvodnění - kapitola k) Komplexní zdůvodnění...*, „Ochrana obyvatel“.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

Z přírodních hodnot v území obce Tochovice jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy, soustavy rybníků a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy, aby nedocházelo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace,
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech,
- minimalizovat úpravy porostních okrajů,
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch,
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích v návaznosti na zastavěné území, zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinnotvorné působení a bránit jejich snížení,
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny,
- stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení,
- realizovat územní systém ekologické stability,
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny,
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

V nezastavěném území je umožněno:

- v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření dle stanovených podmínek viz údaje v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah nezastavěného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Tochovice lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské - řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinnotvorných funkcí vodních toků a vodních ploch.

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod,

- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

Plochy lesní - v rámci podmínek využití ploch lesních je nutné zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy,
- zachování krajinného rázu,
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Územním plánem Tochovice jsou nově vymezeny plochy lesní **L35, L36 a L37**.

Plochy zemědělské - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady,
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení,
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích (např. zatravněním atd.).

Plochy smíšené nezastavěného území - vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Plochy přírodní - územním plánem jsou plochy přírodní vymezené jako stabilizované plochy, které jsou součástí biocenter. ÚP jsou stanovena taková opatření, která vedou k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz kap. f).

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability (*dále jen „ÚSES“*) je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území. Jednotlivé prvky ÚSES jsou členěny na funkční a nefunkční.

ÚSES v řešeném území vychází z podkladových dokumentací územně analytických podkladů a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje včetně aktualizací.

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management,
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace,
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů,
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny,
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění,
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámeček - především zařazením interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKA PRVKŮ ÚSES

| Číslo prvku | Typ | Funkčnost | Název |
|-------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| RK1610 | Regionální biokoridor | Funkční | Podtochovický rybník - Vlčava |
| RK1507 | Regionální biokoridor | Funkční | Podtochovický rybník - RK 257 |
| RC848 | Regionální biocentrum | Funkční | Tochovice |
| LC16 | Lokální biocentrum | Funkční | V sosnách |
| LK15 | Lokální biokoridor | Částečně nefunkční | Málkův rybník - V Sosnách |
| LK9 | Lokální biokoridor | Funkční | Lázský potok |
| LC7 | Lokální biocentrum, součást RK1610 | Funkční | Na soutoku |
| LC5 | Lokální biocentrum | Funkční | Kuklice |
| LK4 | Lokální biokoridor | Částečně nefunkční | Modřejka |
| LC2 | Lokální biocentrum, součást RK1610 | Částečně nefunkční | Nad mlýnem |

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších komunikací a cyklotras, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je doporučeno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇMI

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozní opatření. Zůstává nutnost hospodařit na zemědělských a lesních pozemcích tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím neprochází vodní tok, na kterém by byla stanovena hranice záplavového území.

PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. U vodoteči bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

ÚP Tochovice nevymezuje nové plochy rekreace. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán nevymezuje plochy pro dobývání nerostů. V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon.

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Tochovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

Obecně

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Plošné podmínky využití území

Celková zastavěnost plochy:

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům v rámci, kterých mohou být vymezovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu.;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymezovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

| |
|--|
| <p><u>Velikost stavební parcely:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku. |
| <p><u>Zastavěná plocha pozemku:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. - zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. |
| <p>Výškové podmínky využití území</p> |
| <p><u>Výšková hladina zástavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m; - podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m a šikmou konstrukcí střechy; - výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni; - do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod. |
| <p><u>Podkroví:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou. |
| <p>Použité pojmy</p> |
| <p><u>Stavební pozemek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem. |
| <p><u>Stavby seníků:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nepodsklepená, jednopodlažní stavba sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy je 8 m. |
| <p><u>Lehký přístřešek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nepodsklepený jednopodlažní objekt pouze dřevěné konstrukce se sedlovou střechou bez pevných obvodových stěn, bez základových konstrukcí vyjma ocelových a betonových kotevních bloků, které budou v případě likvidace stavby odstraněny. Velikost stavby max. 25 m². |
| <p><u>Drobné stavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pozemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m. |
| <p><u>Včelín:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nepodsklepená jednopodlažní stavba na patkách nebo sloupcích. Max. velikost stavby 25 m² a max. výška stavby nad terénem 4 m. |
| <p><u>Průmyslová výroba:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou. |
| <p><u>Výrobní služby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství broušení skla, opravy obuvi, apod.). |
| <p><u>Nevýrobní služby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - služby, jejichž výsledkem není zhotovení nového výrobku - provozovny s charakterem kancelářských provozů či úřadů, tj. zařízení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením (např. administrativa, logistika, marketink, opravy oděvů, opravy bot, kadeřnictví, kosmetické služby, úklidové služby, pohostinství, kluby, apod.). |

| |
|---|
| <p><u>Drobná řemeslná a výrobní zařízení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.). |
| <p><u>Menší vodní plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha. |
| <p><u>Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další); - splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení. |

| Plochy bydlení | B |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| Bydlení v rodinných domech. | |
| Přípustné využití | |
| Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství a chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu. | |
| Občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), zařízení pro denní rekreaci (hřiště max. 200 m ²). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. | |
| Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Na stávajících a navržených plochách (B6), které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a podél železnice a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. | |
| U lokalit navržených podél vlakového nádraží a železniční tratě bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu (B14 , B15 , B18 a B20). | |
| V lokalitách určených pro bydlení navrhovaných v blízkosti plochy rekreace - se specifickým využitím (závodiště) je možná realizace výstavby za podmínky, že v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb, musí být doložen vliv hluku z provozu závodiště na tuto zástavbu (B1 , B2 a B29). | |
| Realizace výstavby na ploše B32 je možná za podmínky, že bude zohledněn vliv hluku ze stávající plochy výroby (v případě provozů s hlukovou zátěží) na navržené bydlení. | |
| U ploch bydlení v blízkosti trafostanice B6 , B15 , B29 bude zohledněn vliv hluku na navržené bydlení. | |
| Nepřípustné využití | |
| Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, průmyslová výroba a sklady, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení dopravních služeb, nákupní zařízení, autoservisy, pneuservisy a autobazary, velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m ² . | |
| Výstavba mobilních domů, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.) a veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění | |

| | |
|--|---|
| budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Celková zastavěnost plochy | stávající nebo max. 35 % , (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Velikost stavebních pozemků | stávající nebo min. 800 m² ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35% plochy pozemku určeného ke stavbě. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m). |
| Podmínky pro prostorové využití území | |
| Střecha - typ | sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby). |

| | |
|--|----------|
| Plochy občanského vybavení | O |
| Hlavní využití | |
| Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel. | |
| Přípustné využití | |
| Pozemky, stavby a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby, školní a výchovné provozovny, knihovny, archivy, požární zbrojnice, domovy s pečovatelskou službou, ubytovny, hřiště, dále stavby a zařízení pro obchodní prodej, skladování související s prodejnou, veřejné ubytování a stravování (např. penziony, ubytovny), stavby pro maloobchodní prodej, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí. | |
| Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. | |
| Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. | |
| Nepřípustné využití | |
| Výstavba mobilních domů, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.), rovněž stavby rodinných a bytových domů. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech (komerční chovy dobytka, pěstitelství, zařízení a plochy pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů, hromadné garáže apod.). | |

| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
|--|--|
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Celková zastavěnost plochy | stávající nebo max. 45% , u sportovních ploch 90 % . (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Velikost stavebních pozemků | stávající nebo min. 500 m² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 45 % plochy pozemku určeného ke stavbě (u sportovních ploch 90 %). |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,0 m). |
| Podmínky pro prostorové využití území | |
| Střeška - typ | sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby). |

| Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | OS |
|---|--|
| Hlavní využití | |
| Hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. | |
| Přípustné využití | |
| Pozemky, stavby a výstavba nových objektů pro sportoviště a hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety). | |
| Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura plochy, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření. | |
| Nepřípustné využití | |
| Výstavba mobilních domů, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.), rovněž stavby rodinných a bytových domů. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech (komerční chovy dobytka, pěstitelství, zařízení a plochy pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů, hromadné garáže apod.). | |
| Typy podmínek | |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Celková zastavěnost plochy | stávající nebo max. 90 % . (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m). |

| Plochy rekreace | | R |
|---|---|---|
| Hlavní využití | | |
| Plochy pro provozování rekreace, zábavy, sportu a aktivity cestovního ruchu. | | |
| Přípustné využití | | |
| Činnosti, děje a zařízení související s rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahradních domků a chatek, umístění rekreačních zahrádek sloužící k rekreaci a zahrádkaření, zařízení tábořišť a kempů včetně jejich oplocení, sportovní zařízení venkovního charakteru (hřiště max. 200 m ²). | | |
| Jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení pro rekreanty, klubovny, sklady sportovního nářadí, bufety, apod.). | | |
| Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura plochy, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, okrasná, veřejná a parková zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, ekologická a informační centra, stanice první pomoci, protipovodňová opatření. | | |
| Nepřípustné využití | | |
| Trvalé bydlení, výstavba mobilních domů, výrobní služby, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce nad rámec samozásobení, garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, veškeré provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí a jakékoliv jiné využití a zařízení, které není uvedeno jako přípustné. | | |
| Provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu a jakékoliv jiné využití a zařízení, které není uvedeno jako přípustné. | | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu | |
| Podmínky pro plošné využití území | | |
| Celková zastavěnost plochy | stávající nebo max. 35 % . | |
| Velikost stavebních pozemků | stávající parcelace | |
| Podmínky pro výškové využití území | | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 7,5 m). | |

| Plochy rekreace - na plochách přírodního charakteru | | RH |
|--|--|----|
| Hlavní využití | | |
| Plochy sloužící sportu a rekreaci v přírodě (travnaté louky, veřejná tábořiště apod.). | | |
| Přípustné využití | | |
| Zařízení tábořišť a kempů včetně jejich oplocení, hřiště přírodního charakteru (nezpevněné plochy). | | |
| Jednoduché stavby do 16 m ² související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení pro rekreanty, klubovny, sklady sportovního nářadí, bufety, apod.). | | |
| Parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura plochy, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, okrasná, veřejná a parková zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření. | | |
| Nepřípustné využití | | |
| Trvalé bydlení, výstavba mobilních domů, výrobní služby, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce nad rámec samozásobení, garáže, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zpevněné plochy, veškeré provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí a jakékoliv jiné využití a zařízení, které není uvedeno jako přípustné. | | |

Provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu a jakékoliv jiné využití a zařízení, které není uvedeno jako přípustné.

| | |
|---|-----------|
| Plochy rekreace - se specifickým využitím | RX |
| Hlavní využití | |
| Pozemky, stavby a zařízení venkovních rekreačních sportovišť s převažující zelení (venkovní jízdárny, parkurové a dostihové závodiště, hipodrom). | |
| Přípustné využití | |
| Stavby a zařízení související se sportovními aktivitami včetně dočasných (např. oplocení, bezpečnostní zábrany, překážky). | |
| Stavby pro zemědělství, pastevectví a údržbu ploch (např. meliorační stavby, závlahová zařízení, jednoduché přístřešky pro chov koní, skladování krmiva, mechanizace, pastevní areály). | |
| Stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, sklady sportovních potřeb, hygienická zařízení, odpočívadla, informační tabule apod.). | |
| Parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, okrasná, veřejná a parková zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření. | |
| Nepřípustné využití | |
| Trvalé bydlení, výstavba mobilních domů, výrobní služby, veškeré provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí a jakékoliv jiné využití a zařízení, které není uvedeno jako přípustné. | |

| | |
|--|----------|
| Plochy výroby a skladování | V |
| Hlavní využití | |
| Výroba a skladování včetně zemědělských staveb. | |
| Přípustné využití | |
| Výlučně podnikatelská, průmyslová, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba a služby. | |
| Sklady, skladové plochy, manipulační plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod a administrativu, stavby a zařízení pro lesnickou výrobu, sběrný dvůr a likvidace domovního odpadu, skládky smíšeného stavebního odpadu, plochy pro bioodpad. | |
| Hromadné parkování a odstavení osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků, dále stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, čerpací stanice pohonných hmot. | |
| Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb. | |
| Nepřípustné využití | |
| Samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů. | |
| Všechny provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí. | |

| | |
|--|---|
| U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Celková zastavěnost plochy | stávající nebo max. 75% |
| Velikost stavebních pozemků | stávající nebo min. 1 000 m² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1 000 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 75 % plochy pozemku určeného ke stavbě. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11 m). |

| | |
|---|----------|
| Plochy technické infrastruktury | T |
| Hlavní využití | |
| Zařízení, činnosti a děje související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností. | |
| Přípustné využití | |
| Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, spoje) související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, skladové prostory. | |
| Parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto způsobem využití, dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, ochranná a izolační zeď, průchod pěších a cyklistických tras. | |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. | |
| Nepřípustné využití | |
| Stavby pro bydlení, stavby pro rekreaci a sport, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, výstavba mobilních domů. | |
| Veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. | |

| | |
|---|----------|
| Plochy veřejných prostranství | P |
| Hlavní využití | |
| Veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně, parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení. | |
| Přípustné využití | |
| Osazovat prvky drobné architektury (např.: odpočívadla, altány, pergoly, schodiště, sochy, pomníky, památníky, kašny, fontány apod.), vysazovat aleje, výsadba a údržba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), kryté sezení, lavičky, sociální zařízení pro rekreanty, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, autobusové zastávky, parkovací stání, cyklostezky, cyklotrasy, turistické stezky, in-line dráhy, pěší propojení), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury, menší vodní plochy, požární nádrže, hřiště. | |
| Rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace | |

| |
|---|
| a homogenizace) do normových parametrů. |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. |
| Podmíněně přípustné využití |
| Drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu. |
| Nepřípustné využití |
| Jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť), trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů, stavby pro výrobu a skladování, a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny. |

| | |
|--|-----------|
| Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň | ZV |
| Hlavní využití | |
| Parkově upravené plochy s vysokým podílem zeleně. | |
| Přípustné využití | |
| Pozemky parků a historických zahrad, travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně), plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku vybavené venkovním sezením, vodní plochy a toky, prvky drobné zahradní architektury, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky). | |
| Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, pěší a cyklistické trasy, cyklostezky, hipostežky, protipovodňová opatření. | |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. | |
| Nepřípustné využití | |
| Stavby pro bydlení, rekreaci, výstavba mobilních domů, ubytovací služby, stavby pro občanskou vybavenost mimo výše uvedené a dále veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu. Nepřípustné je zřizovat parkovací a odstavná stání a jiné než přípustné využití území je nepřípustné. | |

| | |
|---|----------|
| Plochy dopravní infrastruktury | D |
| Hlavní využití | |
| Pozemky, zařízení a stavby k zajištění dopravní přístupnosti (silniční sítě - silnice II. a III. třídy, místní a účelové komunikace, železniční trať). | |
| Přípustné využití | |
| Silnice, místní, obslužné a účelové komunikace, železniční trať, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, autobusová nádraží, vlakové stanice, terminály, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, odpočívadla, provozní budovy, protihluková opatření, čerpací stanice pohonných hmot, areály údržby pozemních komunikací. | |
| Umísťování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, teplo, spoje a radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. | |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. | |

| |
|---|
| Nepřípustné využití |
| Realizace navržené komunikace D9 je možná za podmínky, že bude vybudovaná na stávající příjezdové nezpevněné komunikaci a nedojde k narušení stávajícího biotopu zvláště chráněných druhů z třídy obojživelníků a plazů. |
| Nepřípustné využití |
| Objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě. |

| | |
|---|----------|
| Plochy vodní a vodohospodářské | W |
| Hlavní využití | |
| Vodní toky a plochy, stavby a zařízení na nich. | |
| Přípustné využití | |
| Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, přemostění, lávky, stavidla, hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, rekreační vodní plochy, mola a jiná sportovní zařízení. | |
| Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule. | |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, revitalizace toků, realizace ÚSES (např. břehové porosty a doprovodná zeleň). | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch. | |
| Nepřípustné využití | |
| Zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. | |
| <u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství, - umisťovat stavby pro lesnictví, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra. | |

| | |
|---|----------|
| Plochy lesní | L |
| Hlavní využití | |
| Plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí. | |
| Přípustné využití | |
| Stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelný) a ochranu přírody. | |
| Obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury. | |
| Realizace ÚSES. | |
| Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule. | |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. | |

| |
|--|
| Podmíněně přípustné využití |
| Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. |
| Nepřípustné využití |
| Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. |
| Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona): |
| <ul style="list-style-type: none"> - umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy), - lesní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace (vyjma parc. č. 1407, k.ú. Tochovice) a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty). |

| | |
|--|----------|
| Plochy přírodní | N |
| Hlavní využití | |
| Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Jedná se o pozemky nacházející se uvnitř biocenter. | |
| Přípustné využití | |
| Přípustné je současné využití (ZPF, PUPFL, krajinná zeleň, vodní plochy a toky) a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorsí ekologickou stabilitu. | |
| Obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury. | |
| Realizace ÚSES (např. břehové porosty a doprovodná zeleň). | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelný), ochranu přírody a vodní hospodářství (krmná zařízení) za splnění podmínky, že jejich realizací nedojde k ohrožení zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny a nebudou v rozporu s posláním a předmětem ochrany vymezených přírodních hodnot řešeného území. | |
| Nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky s povrchovou úpravou blízkou přírodě, odpočívky, informační tabule, vyhlídková místa, mosty, lávky, za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti území dle zvláštních předpisů (chráněné krajinné oblasti) a nevytváření migračních bariér. | |
| Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, revitalizace toků, a to za splnění podmínky co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti. | |
| Nepřípustné využití | |
| Zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. | |

| |
|--|
| <p>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</p> <ul style="list-style-type: none"> - umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolcem pro turisty). |
| <p>Zpřesnění ploch přírodních dle podmínek ÚSES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nepřipustné jsou změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES, a dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES (např. zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu), - nepřipustné jakékoli změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost těchto ploch (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. |

| Plochy zemědělské | A |
|---|----------|
| Hlavní využití | |
| Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí. | |
| Přípustné využití | |
| Provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, ovocné sady, ornou půdu a plochy lesní). | |
| Obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury. | |
| Realizace ÚSES. | |
| Dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku. | |
| Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule. | |
| Zřizování vodních nádrží a toků, stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, revitalizace toků. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umístování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m ² . | |
| Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. | |
| Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav. | |
| Realizace komunitního kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek. | |
| Dočasné oplocenky jen v případě oplocení lesních školek, výběhů pro chovnou zvěř, obor a ochrany porostů před zvěří za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny. | |
| Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. | |
| Nepřípustné využití | |
| Zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb. | |
| V záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu. | |
| Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: | |
| <ul style="list-style-type: none"> - umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo přípustných | |

a podmíněně přípustných),

- umísťovat stavby pro lesnictví (mimo přípustných a podmíněně přípustných),
- realizovat těžbu nerostů,
- umísťovat stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace (vyjma parc. č. 1020, k.ú. Tochovice a parc. č. 95/5, k.ú. Hořejany) a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).

| Plochy smíšené nezastavěného území | H |
|---|----------|
| Hlavní využití | |
| Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. | |
| Přípustné využití | |
| Výsadba alejí a ochranné zeleně, lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), realizace ÚSES. | |
| Obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury. | |
| Realizace ÚSES. | |
| Nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelný) a ochranu přírody. | |
| Zřizování vodních nádrží a toků, stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, revitalizace toků. | |
| Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umísťování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m ² . | |
| Dočasné oplocenky jen v případě oplocení lesních školek, výběhů pro chovnou zvěř, obor a ochrany porostů před zvěří za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny. | |
| Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a zejména s ohledem na třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany ZPF. | |
| Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. | |
| Dopravní infrastruktura na pozemku parc. č. 1390, k.ú. Tochovice, za podmínky zachování stávajícího biotopu zvláště chráněných druhů obojživelníků a plazů. | |
| Nepřípustné využití | |
| Zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. | |
| Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona): | |
| <ul style="list-style-type: none">- umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo přípustných a podmíněně přípustných),- umísťovat stavby pro lesnictví (mimo přípustných a podmíněně přípustných),- realizovat těžbu nerostů,- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty). | |

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.

| |
|---|
| Prvky ÚSES |
| (jedná se o funkci překryvnou) |
| Hlavní využití |
| Podpora ekologické stability krajiny a podpora uchování biologické rozmanitosti (realizace opatření vedoucí ke zvýšení funkčnosti ÚSES, např. revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, alternativní způsoby sanace území zasažených těžbou využívající samovolnou či řízenou sukcesí apod.). |
| Přípustné využití |
| Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných ÚSES. |
| Hospodářské využití (zemědělské nebo lesnické), pokud současně vede ke zlepšení podmínek pro hlavní využití, nebo je s ním slučitelné; v případě lesnického hospodaření je přípustné využití napomáhající přiblížení k přirozené druhové skladbě lesa (podpora přirozené či přírodě blízké skladby porostů, přírodě bližší způsoby hospodaření v lesích), v případě zemědělského hospodaření pak změna kultury směrem ke zvýšení ekologické stability (např. zatravnění). |
| Obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury. |
| Výsadba alejí a ochranné zeleně. |
| Podmíněně přípustné využití |
| Nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelný), ochranu přírody a vodní hospodářství (krmná zařízení) za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér. |
| Nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér. |
| Zřizování vodních nádrží a toků, stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, revitalizace toků za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér. |
| Nepřípustné využití |
| Změny způsobu 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), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost ÚSES, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. |
| Zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. |
| Umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí. |
| Umísťování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, u biokoridorů s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury, u nichž je průchodnost biokoridoru zajištěna. |

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ (POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ)

• Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

Ve stávajících a navržených plochách v blízkosti silnice II. (B6) a III. třídy a trafostanic (B6, B15, B29) mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely, pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

U lokalit navržených podél vlakového nádraží a železniční tratě (B14, B15, B18, B20) bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu.

• Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb (B32).

V lokalitách určených pro bydlení navrhovaných v blízkosti plochy rekreace - se specifickým využitím (závodiště) je možná realizace výstavby za podmínky, že v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb, musí být doložen vliv hluku z provozu závodiště na tuto zástavbu (B1, B2, B29).

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu a průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, tím se bude předcházet problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl nebo výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1 : 2,5).

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Je zakázána realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality. Dále je nutné, aby byl zajištěn přístup do okolních lesů s ohledem na v současné době využívanou mechanizaci určenou pro lesní hospodářství.

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů. Zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

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

Návrh veřejně prospěšných opatření je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

ÚP Tochovice nejsou navrhovány veřejně prospěšné stavby.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Návrh založení prvků ÚSES

| KÓD | ÚČEL | KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ |
|------|---|-------------------|
| LK4 | Lokální biokoridor částečně nefunkční - Modřejka | Tochovice |
| LK15 | Lokální biokoridor částečně nefunkční - Málkův rybník - V Sosnách | Hořejany |

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

V ÚP Tochovice nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

ÚP Tochovice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) 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

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu dalšího využití těchto ploch, prověření územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, počet podlaží, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně).

Územní studie budou zpracovány v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb., kde pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Do této výměry se nezapočítají pozemní komunikace.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, a to však nejpozději do 4 let od vydání této ÚPD.

Plochy, u kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

- 1.ÚS = B3, ZV4 (plocha bydlení, plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň) - v severozápadní části sídla Tochovice;
- 2.ÚS = B10, B11 (plochy bydlení) - v severovýchodní části sídla Tochovice;
- 3.ÚS = ZV25, B26 (plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň, plocha bydlení) - jihovýchodně od Tochovic.

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace ÚP Tochovice obsahuje v originálním vyhotovení strany 7 až 35 tohoto opatření obecné povahy.

Grafická část ÚP Tochovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 12. 12. 2016 o pořízení ÚP z vlastního podnětu usn. 6/2016.

Zastupitelstvu bylo předloženo Zadání územního plánu ke schválení dle § 47 odst. 5 stavebního zákona dne 23. června 2017. ZO Zadání schválilo usn. 3/2017. Zadání bylo předáno zpracovateli – Projektovému ateliéru AD spol. s r.o. Č. Budějovice Ing. arch. Jaroslavu Daňkovi.

Společné jednání s dotčenými orgány se uskutečnilo na základě Vyhlášky dne 21. 12. 2018. Termín na podání stanovisek DO byl stanoven do 20. 1. 2019. Do tohoto termínu přišlo 6 stanovisek a žádné připomínky občanů.

Protože některá stanoviska dotčených orgánů byla rozporná, svolal pořizovatel na den 20. únor 2019 pracovní schůzku s určeným zastupitelem, aby navrhli redukci ploch pro kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF. Poté došlo 13. 3. kladné – změněné stanovisko ochrany ZPF SČK.

Na základě žádosti ze dne 15. 3. 2019 bylo požádáno o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování OÚPaSŘ. V termínu do 30 dnů stanovisko nedošlo, a tak se má za to, že dle § 50 odst. 7 stavebního zákona tento orgán souhlasí. Mohlo tak být pokračováno řízením o vydání územního plánu.

Veřejné projednání s občany se uskutečnilo na základě Vyhlášky dne 11. července. Termín na podání námitek byl stanoven do 18. července. Do tohoto termínu přišlo 5 stanovisek DO, žádná námitka ani žádná připomínka (oprávněný investor).

Pořizovatel a určený zastupitel dne 19. července 2019 ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona zpracovali s ohledem na veřejné zájmy Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek takto:

Námitka nedošla.

Podněty sousedních obcí nebyly uplatněny.

Připomínky občanů nebyly vzneseny.

Stanoviskům dotčených orgánů (MPO, HZS, KHS, KÚ SČK, MO ČR) lze vyhovět.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Tochovice leží ve Středočeském kraji cca 14 km jižně od města Příbram v nadmořské výšce 487 m n. m.

Počet trvale žijících obyvatel se pohybuje kolem 666 s průměrným věkem 40,9 let. Z toho v produktivním věku je 439 obyvatel.

Občanská vybavenost je zastoupena především v sousedních sídlech a v nedaleké Příbrami.

Dostupnost řešeného území obce Tochovice je zajištěna individuální nebo linkovou autobusovou dopravou a železniční dopravou.

Správním územím obce prochází silnice II. třídy -II174, silnice III. třídy - III/1915, III/0305, III/0305a a železniční trať č. 200.

Funkci obce s rozšířenou působností pro Tochovice vykonává město Příbram, jeho odbory vykonávají funkce pověřených orgánů státní veřejné správy i na úseku územního plánování.

Území řešené územním plánem je vymezeno velikostí správního území obce Tochovice, které má dvě katastrální území (*dále jen „k.ú.“*) - Tochovice, Hořejany s celkovou rozlohou 1 186 ha:

- k.ú. Tochovice (kód k.ú. 767719), výměra 840 ha,
- k.ú. Hořejany (kód k.ú. 767701), výměra 346 ha.

Druhy pozemků řešeného území

| | |
|-----------------------------|-------|
| Celková výměra pozemku (ha) | 1 186 |
| Orná půda (ha) | 779 |
| Chmelnice (ha) | - |

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Vinice (ha) | - |
| Zahrady (ha) | 16 |
| Ovocné sady (ha) | 1 |
| Trvalé travní porosty (ha) | 104 |
| Zemědělská půda (ha) | 901 |
| Lesní půda (ha) | 110 |
| Vodní plochy (ha) | 35 |
| Zastavěné plochy (ha) | 16 |
| Ostatní plochy (ha) | 124 |
| Koeficient ekologické stability (%) | 0 |

Zemědělsky využívané pozemky zabírají přibližně 76 %, 9 % výměry řešeného území je zalesněno a 3 % tvoří vodní plochy.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska širších územních vztahů sousedí obec Tochovice s obcemi:

- Milín - k.ú. Kamenná u Příbramě; severní část hranice řešeného území,
- Lazsko, k.ú. Lazsko; severní část hranice řešeného území,
- Ostrov, k.ú. Ostrov u Tochovic; severní a severovýchodní část hranice řešeného území,
- Vrančice, k.ú. Vrančice; severovýchodní část hranice řešeného území,
- Těchařovice, k.ú. Těchařovice; východní část hranice řešeného území,
- Tušovice, k.ú. Tušovice; východní a jihovýchodní část hranice řešeného území,
- Starosedlský Hrádek, k.ú. Starosedlský Hrádek; jižní část hranice řešeného území,
- Horčápsko, k.ú. Horčápsko; jižní a jihozápadní část hranice řešeného území,
- Chrást, k.ú. Chrást u Tochovic; západní hranice řešeného území,
- Modřovice, k.ú. Modřovice; západní a severozápadní část hranice řešeného území,
- Třebsko, k.ú. Třebsko; severní část hranice řešeného území.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury.

Tyto návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

Pro zajištění návaznosti je nutné doplnění některých cykloturistických tras do ÚPD sousedních obcí. ÚP Tochovice trasy pro rozvoj cykloturistiky v řešeném území převzal dle generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje, se kterým je v souladu.

Návrhové plochy řešené v ÚP Tochovice nezasahují do správních území sousedních obcí.

Z hlediska řešení vzájemných vztahů jsou ÚPD sousedících obcí respektovány.

Řešení ÚP Tochovice nebude mít z hlediska širších vztahů žádný negativní dopad na sousedící správní území.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015 (*dále jen „APÚR“*) území řešené ÚP Tochovice neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani ve specifické oblasti. Pro obec Tochovice vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2. APÚR

bod (14) APÚR

- ÚP Tochovice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovuje pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením ÚSES.

bod (14a) APÚR

- Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje její zábory na nezbytnou míru.

bod (15) APÚR

- V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Tochovice vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří.

bod (16) APÚR

- ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

- ÚP Tochovice vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní, komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

bod (17) APÚR

- Nové záměry v ÚP Tochovice jsou v souladu s potřebou vymezení dostatečného množství vhodných zastavitelných ploch, které by mohly být nabídnuty zájemcům o investice, a které by pro dané území znamenaly nové pracovní příležitosti.

bod (18) APÚR

- ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

bod (19) APÚR

- ÚP hospodárně využívá zastavěné území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleň. 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.

bod (20) APÚR

- ÚP vychází ze zjištěného stavu v území a požadavků na jeho využití, které byly vyhodnoceny a komplexně zapracovány do této výsledné dokumentace. Územní plán respektuje a dále rozvíjí stabilizované urbanizované struktury řešeného území. Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů. ÚP zpřesňuje prvky lokálního ÚSES. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů, s ohledem na trvale udržitelné žití. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou

v nezastavěném území vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské a smíšené nezastavěného území.

bod (20a) APÚR

- ÚP Tochovice zajišťuje migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy a člověka.

bod (21) APÚR

- Pro zachování propustnosti krajiny ÚP Tochovice vymezuje veřejně přístupné plochy (plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň) typické pro charakter krajiny v bezprostřední blízkosti zastavěného území či zastavitelných ploch pro propojení s okolní krajinou.

bod (22) APÚR

- Stávající pěší komunikace na území obce jsou územním plánem respektovány. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

bod (23) APÚR

- V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi II. a III. třídy. Dopravní dostupnost území je zajištěna také železniční dopravou a je vyhovující. S ohledem na malý rozsah nové zástavby v řešeném území se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

bod (24) APÚR

- Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

bod (24a) APÚR

- Ve správním území obce Tochovice nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

- V řešeném území nemá žádný tok vyhlášené záplavové území Q_{100} . Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním a využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinku povodní.

bod (27) APÚR

- ÚP Tochovice umožňuje umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury, a to především z důvodů jejího možného hospodárneho a účelného využití při dalším rozvoji obce.

bod (28) APÚR

- ÚP Tochovice vzhledem k prostorovým možnostem rozvoje území i ve vztahu respektování ochrany území zohledňuje nároky na další vývoj obce.

bod (29) APÚR

- Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena linkovou autobusovou dopravou a železniční dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest. V řešeném území je ÚP vymezena plocha dopravní infrastruktury pro cyklostezku „Orlická vlečka“ a další trasy pro rozvoj cykloturistiky.

bod (30) APÚR

- Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života. Koncepce likvidace odpadních vod je vedena snahou přivést co největší množství odpadních vod na ČOV.

bod (31) APÚR

- Stávající situace je považována za stabilizovanou a rozšiřování stávající výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá.

bod (32) APÚR

- Územní plán vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí, do proluk a do ploch s nejmenší mírou omezení a s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu. Územním plánem je vymezena plocha přestavby z nevyužívaných areálů zemědělské výroby na plochu bydlení, tím dochází k účelnému využití zastavěného území.

Řešení ÚP Tochovice je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly pořízeny Krajským úřadem Středočeského kraje a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Dále byly Krajským úřadem Středočeského kraje pořízeny tyto aktualizace ZÚR SČK:

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Územním plánem Tochovice následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2. AZÚR

Územní plán Tochovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Tochovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Územním plánem je navržena v centrální části Tochovic plocha přestavby z nevyužívaných objektů pro zemědělskou výrobu na plochu bydlení, tudíž je podporováno účelnější využití zastavěného území. Rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch bydlení.

Územní plán Tochovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je převážně situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a stávajících i navržených inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístřednění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území zejména na venkovský ráz sídla a pohledově významná panoramata sídla v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu - viz kap. 2. AZÚR

Správní území obce Tochovice nezasahuje do žádné zpřesněné či vymezené oblasti nebo osy. Obec není zařazena mezi rozvojová centra osídlení.

Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu - viz kap. 3. AZÚR

Obec Tochovice neleží v žádné specifické oblasti.

Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu - viz kap. 4. AZÚR

Na území řešeném ÚP se nenachází plochy a koridory krajského významu.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území - viz kap. 5. AZÚR

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou převzaty z územně analytických podkladů a územním plánem plně respektovány. Řešením územního plánu jsou posílena krajinná opatření vymezením prvků ÚSES a stanovením podmínek jejich ochrany.

Ve správním území obce Tochovice se nachází tyto prvky ÚSES vymezené AZÚR:

- regionální biokoridor Podtochovický rybník - RK 257 - RK1507,
- regionální biocentrum Tochovice - RC848,
- regionální biokoridor Podtochovický rybník - Vlčava - RK1610.

ÚP Tochovice uvedené přírodní hodnoty respektuje. V řešeném území nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy ani jiné záměry, které by mohly ohrozit funkčnost regionálních prvků ÚSES.

Lze konstatovat, že ÚP Tochovice stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu a současně mohly být využity kulturní hodnoty pro cestovní ruch s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. 6. AZÚR

Krajina řešeného území je dle Zásad územního rozvoje SK klasifikována jako **krajina relativně vyvážená N19** (relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy).

ÚP respektuje zásady stanovené ZÚR SK pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu. Umožňuje vytvoření kvalitního obytného souboru, aniž by degradoval krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - viz kap. 7. AZÚR

Na území řešeném ÚP Tochovice se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření vymezené dle požadavků AZÚR.

Řešení ÚP Tochovice je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18 SZ

Územní plán Tochovice je zpracován v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů 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, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pro všechny pilíře byla provedena analýza stávajících silných a slabých stránek území, příležitostí a hrozeb.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- ÚP je koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím: plochy vodní a vodohospodářské, plochy přírodní, plochy lesní a podmínky využití pro prvky ÚSES;
- zastavitelné plochy jsou umístěny hlavně v přímé vazbě na zastavěná území a přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídel s ohledem na míru využití zastavěného území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter řešeného území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- ke zlepšení životního prostředí dojde i postupným odstraňováním zdrojů znečištění ovzduší;
- v území nebudou zakládány skládky odpadů.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- navržené řešení umožňuje na plochách určených k bydlení mimo bydlení i možnosti podnikání (provozovny služeb, zařízení pro obchod, podnikatelské aktivity a výroba místního významu), čímž je vytvořen předpoklad pro možné zvýšení počtu pracovních příležitostí přímo v řešeném území;
- velký prostor pro podnikání v oblasti cestovního ruchu nabízejí plochy občanského vybavení;
- v rámci rozvojových ploch je umožněn rozvoj dopravní infrastruktury;
- řešení koncepce ÚP vymezuje plochu dopravní infrastruktury pro cyklostezku a další trasy určené k rozvoji cykloturistiky;
- řešené území má všechny předpoklady, aby se stalo pro turisty vyhledávanou lokalitou zejména v oblasti cykloturistiky a hipoturistiky.

Naplnění priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- dojíždění za prací většiny obyvatelstva je vyváжено možností bydlení v příznivém životním prostředí a krásné přírodě;
- jsou zajištěny podmínky pro trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti;
- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je v územním plánu podpořen především rozvoj bydlení.

vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování podle § 19 SZ

Územní plán Tochovice je vypracován v souladu s úkoly územního plánování podle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Územní plán naplňuje úkoly územního plánování tím, že:

- stanovuje celkovou koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území;
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území;
- v nezastavěném území vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES);
- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury;
- stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území;
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území (navrhované lokality lze vhodně napojit na dopravní systém i na technickou infrastrukturu);
- ÚP stabilizuje v území konkrétní plochy s hospodářským využitím (plochy výroby a skladování, plochy občanského vybavení). Ekonomické aktivity jsou dále umožněny v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití ploch bydlení;
- ÚP stanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot a nezastavěného území - viz kapitola k) Komplexní zdůvodnění...

Územní plán Tochovice koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních

předpisů. Lze konstatovat, že územní plán je pro obec Tochovice přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží nad jeho možné negativní dopady. Jeho realizaci by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován podle zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V Územním plánu Tochovice byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

| NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP | NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb. | ZDŮVODNĚNÍ |
|--|---|--|
| Plochy bydlení (B) | Plochy bydlení (§ 4) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy občanského vybavení (O) | Plochy občanského vybavení (§ 6) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) | Plochy občanského vybavení (§ 6) | - podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch občanského vybavení. |
| Plochy rekreace (R) | Plochy rekreace (§ 5) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy rekreace - na plochách přírodního charakteru (RH) | Plochy rekreace (§ 5) | - podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch rekreace. |
| Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX) | Plochy rekreace (§ 5) | - podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch rekreace. |
| Plochy výroby a skladování (V) | Plochy výroby a skladování (§ 11) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy technické infrastruktury (T) | Plochy technické infrastruktury (§ 10) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy veřejných prostranství (P) | Plochy veřejných prostranství (§ 7) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) | Plochy veřejných prostranství (§ 7) | - podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch veřejných prostranství. |
| Plochy dopravní infrastruktury (D) | Plochy dopravní infrastruktury (§ 9) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy vodní a vodohospodářské (W) | Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy lesní (L) | Plochy lesní (§ 15) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy přírodní (N) | Plochy přírodní (§ 16) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy zemědělské (A) | Plochy zemědělské (§ 14) | - soulad s vyhláškou č. 501 |
| Plochy smíšené nezastavěného území (H) | Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17) | - soulad s vyhláškou č. 501 |

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Tochovice je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu ÚP Tochovice byla v rámci společného jednání uplatněna stanoviska, tj. dotčené orgány vyjádřily souhlas, případně požadavky na úpravu dokumentace. Tyto požadavky byly akceptovány a zpracovány do ÚP Tochovice. Nevznikly žádné rozpory. Stanoviska dotčených orgánů uplatněných k návrhu územního plánu Tochovice jsou součástí spisu, vázícího se k pořizování územního plánu Tochovice.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá 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. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

ÚP Tochovice je v souladu se zadáním, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Tochovice. ÚP je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Řešení ÚP Tochovice a jeho správního území vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 území řešené ÚP Tochovice neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani ve specifické oblasti. Pro obec Tochovice vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 APÚR.

Splnění požadavků z kapitoly „2.2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ je popsáno výše - kap. c) *Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

Požadavky na základní koncepci rozvoje území

1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Obec Tochovice tvoří dvě katastrální území. Mimo toto sídlo se nachází ve správním území sídlo Hořejany, místní část Podtochovice a část sídla Stará Voda.

Urbanistická koncepce vychází ze zachování stávající struktury sídel s různorodým charakterem zástavby, tvořeném převážně starší vesnickou architekturou (hospodářská stavení, drobné chalupy) a objekty z druhé poloviny 20. století (jednotlivé rodinné domy). Stavební dominanty se v sídle příliš neuplatňují. Není žádoucí, aby byly vytvářeny ani novou zástavbou.

Nové návrhové plochy jsou přirozeně stabilizovány zejména v prolukách, případně v různých směrech bezprostředně navazujících na zastavěné území. Důraz je kladen na přiměřenost rozvoje, zachování kvalitního přírodního prostředí a na příznivé zapojení nových ploch do kontextu zástavby a krajinného rázu.

Projektantem byl posouzen a navržen rozsah ochrany nezastavěného území před umístěním nežádoucích staveb ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

2. Požadavky vyplývající z AZÚR

Požadavky vyplývající z AZÚR jsou řešením ÚP Tochovice splněny - viz kap. c) *Odůvodnění ÚP*.

3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Požadavky vyplývající z aktualizace územně analytických podkladů ORP Příbram byly prověřeny a na základě posouzení byly do ÚP Tochovice zapracovány problémy k řešení.

Řešení územního plánu je s aktualizací územně analytických podkladů ORP Příbram v souladu.

4. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

ÚP Tochovice respektuje stávající dopravní a technickou infrastrukturu a zohledňuje územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Řeší návaznost navržených prvků, zejména ÚSES.

5. Požadavky obce

ÚP Tochovice byly prověřeny plochy z dosud platné ÚPD. Návrhové plochy jsou v souladu se všemi požadavky obce.

6. Požadavky vycházející ze záměrů občanů předaných obcí pořizovateli

Všechny požadavky vyplývající ze záměrů občanů byly vyhodnoceny a na základě posouzení byla prověřena možnost jejich zahrnutí do řešení ÚP Tochovice.

7. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Řešení ÚP Tochovice umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic nebo místních a účelových komunikací do normových parametrů.

ÚP je navrhována plocha dopravní infrastruktury pro cyklostezku z důvodu malé hustoty sítě současného stavu cyklistických tras a nedostatečné infrastruktury pro cyklistickou a pěší dopravu.

ÚP zajišťuje rozšíření kanalizační sítě, neznečišťování vod a řešení čištění odpadních vod při návrhu zastavitelných ploch.

ÚP umožňuje realizaci plochy pro bioodpad (menší kompostárnu) na plochách výroby a skladování.

8. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Řešení ÚP vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.

ÚP doplnil, sladil a zpřesnil vymezení ÚSES.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ÚP nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Územní plán Tochovice vymezuje veřejně prospěšná opatření.

ÚP je v souladu s požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Využití některých ploch je podmíněno prověřením územní studií (B3, ZV4, B10, B11, ZV25, B26). Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh ÚP neobsahuje varianty řešení.

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

Obsah ÚP a uspořádání jeho odůvodnění odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Řešení ÚP je v souladu s požadavky na uspořádání obsahu návrhu a odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku č. j. 066719/2017/KUSK na základě upraveného zadání návrhu (květen 2017) vyloučil významný vliv návrhu ÚP Tochovice na životní prostředí. Nevznikl tak požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem zpracování nového územního plánu Tochovice je zejména zastaralost a neaktuálnost původního územního plánu obce z roku 2003 včetně jeho změn (2009, 2010). Nové požadavky na využití území, které se postupně nashromáždily, se dotýkají i koncepce původní územně plánovací dokumentace. S ohledem na potřeby obce a změnu legislativy v oblasti územního plánování rozhodlo zastupitelstvo obce dne 12. 12. 2016 usn. č. 6/2016 o pořízení nového územního plánu (ÚP).

Předmětem územního plánu je zejména podchycení současného urbanistického stavu řešeného území s limitujícími faktory a na jejich základě navrhnout zásady budoucího uspořádání v území. Je nutné stanovit zastavěné území jednotlivých sídel.

Hlavními změnami oproti koncepci navržené v původním územním plánu obce jsou zejména nové záměry zastavitelných ploch.

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky velmi atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj veřejných prostranství a technické a dopravní infrastruktury.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

VYBRANÉ VARIANTY

V zadání územního plánu není uveden požadavek na řešení variant. Z toho důvodu byl zpracován přímo návrh územního plánu.

ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním, vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území tak, aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy apod. Plochy chráněné v rámci ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území. Cenné plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

Charakteristickým znakem řešeného území je značný rozsah a počet prvků, chráněných podle zákona o ochraně památek i o ochraně přírody. Uvedené plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH, URBANISTICKÝCH A KULTURNÍCH HODNOT

Do architektonicky nejhodnotnější zástavby lze zařadit dochované objekty lidové architektury, které se v řešeném území nacházejí.

- region lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko,
- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídla,
- historické jádro původní zástavby sídla,
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území,
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí:

Architektonicky významné stavby a jejich soubory

- Tochovice - č.p. 3 - soubor, č.p. 27, č.p. 34 - soubor, č.p. 80, č.p. 43 + 72 - soubor, č.p. 10 - soubor, č.p. 61, č.e. 7 - soubor, č.p. 49 - stodola, č.p. 90 - objekt na pozemku parc.č. 858/1, křížek na okraji obce směrem na Ostrov, křížek nad Starou Vodou;
- Hořejany - č.p. 17 - soubor, č.p. 4 - soubor, č.p. 18 - soubor, č.p. 33 - stodola, kaplička západně na Starou Vodu v křížení cest, kříž uvnitř obce v křížení cest.

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Architektonicky cenná stavba nebo soubor staveb má vliv na posuzování jakýchkoliv změn stavby nebo udržovacích prací na nich příslušným stavebním úřadem. Jedná se o architektonickou a kulturní hodnotu daného území a tím se předpokládá její zachování. U mnohých z nich se jedná o stavby, které dosud nemají statut kulturní památky, ale vykazují památkové hodnoty. Jsou zároveň architektonicky i urbanisticky významnými dominantními stavbami v rámci obce a reprezentativní ukázkou vesnických staveb. Jejich úpravy by měly splňovat požadavky na kvalitu architektonického řešení v souladu se zájmy památkové péče.

Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za kulturní hodnoty archeologické lokality a urbanisticky hodnotnou část sídla Tochovice.

Archeologické lokality

Mezi archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR patří středověké a novověké jádro obce Tochovice, středověké a novověké jádro obce Stará Voda, středověké a novověké jádro obce Hořejany, návrší Hrobice, pole u potoka Modřejka, pole kolem Drážního potoka, pod vrchem Sosniny, u pole Královna, na poli Královna - Jarolímka.

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči,

ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Popis je uveden v Odůvodnění územního plánu v části vstupní limity využití území.

Urbanisticky hodnotná část zástavby

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby obce dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

Méně hodnotná zástavba

Jedná se o architektonicky méně hodnotné území s novější zástavbou. Převážnou část tvoří rodinné domy charakteristické pro druhou polovinu dvacátého století doplněné podél nových či prodloužených místních komunikací v návaznosti na původní zástavbu.

Nejméně hodnotná zástavba

Jedná se o území architektonicky nejméně hodnotné. Jsou to plochy pro technickou vybavenost a plochy výroby a skladování soustředěné především v okrajových částech sídla.

Pro hodnotná území je specifikována speciální ochrana - viz kapitole b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot v návrhové textové části ÚP.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

Územním plánem je chráněno celé správní území, neboť se jedná o unikátní území se zachovalou přírodou, s přírodními a krajinnými hodnotami a s neobyčejnou pestrostí biotopů. Přírodní charakteristika okolí obce Tochovice je utvářena jednotlivými složkami a prvky krajiny a jejich vzájemným poměrem, biologickým zařazením, vegetací a klimatem. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty dále patří registrované významné krajinné prvky a biotop zvláště chráněných druhů obojživelníků a plazů na pozemku parc. č. 1389 a 1390, k.ú. Tochovice.

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Územním plánem jsou nově vymezeny plochy lesní **L35, L36, L37.**

Významné krajinné prvky

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy apod.). Ochrana lesů, vodních ploch a toků je již zajištěna (VKP ze zákona).

Z důvodu rozvoje přírodních hodnot jsou územním plánem nově vymezeny plochy lesní **L35, L36 a L37.**

ÚSES

Prvky ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny a vymezením systému ÚSES a stanovením podmínek příslušných způsobů využití ploch je zajištěna ochrana přírodních hodnot.

Podmínky ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu v řešeném území jsou stanoveny z důvodu ochrany krajinného rámce (tvořeného lesy a krajinnou zelení), včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně s vazbou na ÚSES, ochrany přírodních horizontů a přírodních dominant, ochrany přírodních stanovišť a druhů nebo jiných území se soustředěnými přírodními hodnotami, kde jsou zastoupeny významné či jedinečné ekosystémy či stanoviště vzácných a ohrožených druhů živočichů a rostlin. Ochrana lesů, vodních ploch a toků je navržena formou podmínek využití území příslušných ploch s rozdílným způsobem využívání (plochy vodní a lesní). Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému lokálního ÚSES, kde jsou pro ochranu ploch ÚSES rovněž stanoveny podmínky jejich využití. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES).

Lesní plochy nejsou řešením územního plánu dotčeny. Navrhované lokality navazují na zastavěné území, vyplňují proluky a ucelují území, je dosahováno minimalizace záborů ZPF.

Krajinný ráz

Řešené území náleží do oblasti krajinného rázu Příbramsko (ObKR 34, dle studie H.1.25).

V oblasti krajinného rázu je nutné 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.

ÚP Tochovice jsou zajištěna opatření k ochraně identifikovatelných znaků a hodnot krajinného rázu:

- chrání vegetační prvky liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot,
- respektuje strukturu zemědělské krajiny Rožmitálska a Březnicka se vztahem zemědělských ploch, sídel a nelesní zeleně a geometrizace krajiny na Tochovicku,
- respektuje dochovanou a typickou urbanistickou strukturu venkovských sídel v zemědělské krajině; rozvoj venkovských sídel je v cenných plochách orientován do zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím,
- je zachována dimenze, měřítko a hmota tradiční architektury u nové výstavby,
- je dbáno na ochranu siluet kulturních dominant a historické zástavby obce.

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Řešení ÚP Tochovice respektuje a rozvíjí ostatní civilizační hodnoty území spočívající především v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, v možnostech pracovního uplatnění, v dopravní dostupnosti zastavěného území i zastavitelných ploch a v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, rekreaci apod.

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Pro všechny hodnoty území byla stanovena speciální ochrana. Jejich výčet a specifikace ochrany jsou uvedeny v návrhové části, *viz kapitola b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot a stanovení podmínek jejich ochrany v návrhové textové části ÚP.*

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přílehlající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmínečně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

PODMÍNKY STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM:

V zastavěném a zastavitelném území je možno umisťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavěných plochách.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Celková zastavěnost plochy

V ÚP je definována celková zastavěnost plochy stavebního pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v návrhu ÚP regulováno maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

Procento zastavění bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, vzdáleností odstupů budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb.

Velikost stavebních pozemků

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným využitím území.

Územním plánem je regulována výšková hladina zástavby jak nové tak i současné (zohlednění při stavebních úpravách). K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Z urbanistického hlediska je vhodné zachovat výškovou hladinu, která převažuje v jednotlivých částech sídel. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu v počtu nadzemních podlaží s možností využití podkroví. U všech objektů je z důvodu rozdílných konstrukčních výšek stanovena kromě počtu nadzemních podlaží i výška zástavby v metrech.

Střecha - typ

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové. Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...).

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem je zachování všech dochovaných prvků historické urbanistické struktury, tedy půdorysu, parcelace, hmotové struktury i architektonických prvků historické zástavby a omezení negativního působení dřívějších rušivých zásahů v zastavěném území. Je důležité, aby památkové hodnoty měly přednost před ekonomickými zájmy konkrétního investora a rovněž, aby v sídlech nadále vznikaly nové urbanistické a architektonické hodnoty, avšak nikoli na úkor hodnot starých, ale vedle nich. Nevhodné přestavby a novostavby bez možnosti jejich začlenění do obrazu venkovského prostředí nikterak nerozvíjí stávající zástavbu, naopak přinášejí narušení staletími vytvořené půdorysné struktury, včetně nežádoucí disharmonie stavebních forem a nežádoucího narušení dálkových

panoramatických pohledů vyznačující se harmonickým působením původně uceleného architektonického útvaru. Dochovaný, původně středověký systém osídlení a urbanistické formy jednotlivých sídel jsou považovány za významný fenomén, který nesmí být potlačen v souvislosti s nároky na rozšiřování sídel. Pro ochranu jedinečných hodnot řešeného území ÚP stanovuje přísné využívání prostorového uspořádání tak, aby stavební činnosti nepříznivě neovlivňovaly půdorysnými, hmotovými a výškovými změnami původní zástavbu a přírodní prvky, historickou, urbanistickou skladbu i estetickou hodnotu řešeného území.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyklučuje.“

Územní plán navrhuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou upraveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možné v krajině povolovat. Stanovená koncepce krajiny je ve veřejném zájmu postavena na zachování charakteru stavbami neporušené krajiny a jejích přírodních hodnot.

Krajina je do současné doby dochována bez solitérních staveb, které by narušovaly unikátní přírodní prostředí. Omezení umísťování staveb podle § 18 v plném rozsahu platnosti by narušilo dochovaný ráz krajiny bez roztroušených nadzemních staveb. Zejména jde o zabránění umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Byť stavební zákon podle § 18 neumožňuje výstavbu rekreačních objektů, je nutné vyloučit i výstavbu staveb pro zemědělství, které vizuálně připomínají rekreační objekty a velmi často jsou jako rekreační objekty dříve nebo později využívány. Naproti tomu řešení navržené územním plánem připouští umístění „lehkého přístřešku“, jako jednoprostorové stavby, sloužícího jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Maximální velikost stavby 25 m². Dále jsou připuštěny „seníky“ jako nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy. Ve volné krajině lze rovněž umísťovat v souladu s § 18 stavby „včelínů“ koncipovaných jako nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m².

Velmi obdobnou situaci lze popsat na pozemcích určených pro plnění funkce lesa. I na těchto pozemcích je velmi žádoucí zabránit umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Stavební zákon podle § 18 umožňuje výstavbu staveb pro lesnictví, avšak objekty typu skladů, hájenek, mysliveckých chat a podobně jsou velmi často zneužity v pozdější době na rekreaci. Umožněním výstavby tohoto typu by následně mohlo vyvolat řetězovou reakci, jejímž výsledkem by bylo umístění desítek staveb pro lesnictví sloužících ve skutečnosti k rekreaci.

Tak jako v případě umísťování staveb v lese bylo nezbytné zabránit stavbám okolo rybníků a vodních toků. Zákonná možnost umísťování dle § 18 stavebního zákona rybářských bašt, skladů lodí a podobně bývá také velmi často předmětem odůvodnění výstavby „rekreačních objektů“. Stavební úřady se potom proti umístění těchto staveb nemohou dostatečně bránit. Z výše uvedených důvodů byla částečně omezena možnost umísťování staveb podle stavebního zákona dle § 18 i s vědomím, že zpracovatel předjímá, že zákonná možnost výše uvedeného paragrafu bude zneužita. Existuje možnost, že v případě prokazatelné potřeby umístění výše uvedených staveb může být vyvolána a zpracována změna územního plánu, a to v současné době v poměrně krátkém čase. Změnou územního plánu by potom nebyla připuštěna výstavba například na všech pozemcích určených pro plnění funkce lesa, ale pouze v jednom konkrétním místě. Žádost by neměla být zdůvodněna pouze vlastníkem například 1 ha lesa, ale vyjádřením mysliveckého sdružení s prokázáním

nezbytnosti takový objekt umístit. Na lesních pozemcích lze na základě územního plánu umístit stavby „oplocenek, krmelce a posedy“.

Dle specifikace oblasti se shodným krajinným typem spadá řešené území do krajiny relativně vyvážené (N19). Charakteristický fenomén krajiny relativně vyvážené spočívá ve větším výskytu relativně pestré skladby zastoupených druhů pozemků. Dále jsou do této oblasti zahrnuty ty části území, které se sice svým charakterem blíží krajinně polní, ale půdní poměry v nich, v regionálně významném rozsahu, nedosahují nadprůměrné kvality. Dlouhodobá cílová charakteristika dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny. Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu. Při využívání tohoto typu krajiny je nutné zachovat harmonický vztah sídel, lesních ploch a trvalých travních porostů, chránit harmonické měřítko krajiny a pohledový obraz významných krajinných horizontů a krajinných, resp. kulturně historických dominant. Je veřejným zájmem chránit přírodní a kulturní charakteristiky tohoto typu krajiny, tzn. nelikvidovat rozptýlenou zeleň volné krajiny, nepovolovat necitlivé umístění a vzhled nové zástavby (ten vždy posuzovat s ohledem na okolní krajinu), zachovat historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny a nevnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky, nepřipustit rozšiřování stávajících a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z historického vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Tochovice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení (B)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení (s možností víceúčelového využití), umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převis nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu.

Obytná funkce se bude v Tochovicích orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

B1 - severozápadně od centra Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

B2 - severozápadně od centra Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska

technické infrastruktury jsou zde veškeré dostupné inženýrské sítě. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Návrhem nedochází k zaboru zemědělského půdního fondu.

B3 - v severozápadní části sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně uceluje strukturu sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení. Výstavba je podmíněna zpracováním urbanistické studie.

B5 - při severním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k vyplnění proluky mezi stávající a navrhovanou obytnou plochou. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce.

B6 - při severním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení. Plocha bude přístupná z max. jednoho sjezdu ze silnice II. třídy a z místní komunikace.

B10 - v severovýchodní části sídla Tochovice, jedná se o návrh v zastavěném území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Výstavba je zde podmíněna zpracováním urbanistické studie.

B11 - v severovýchodní části sídla Tochovice, jedná se o návrh v zastavěném území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Výstavba je zde podmíněna zpracováním urbanistické studie.

B12 - v centrální části sídla Tochovice, jedná se o plochu přestavby. Návrhem přestavbové plochy dojde k efektivnějšímu využití zastavěného území s v současné době již nevyužívanými objekty pro zemědělskou výrobu. Lokalita podporuje rozvoj obce.

B14 - při východním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení sídla a vyplnění volného prostoru mezi stávajícími plochami pro bydlení.

B15 - při východním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení zastavěného území. Lokalita sousedí s dopravní infrastrukturou, od které je obytná plocha odcloněna veřejným prostranstvím.

B18 - při východním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k vhodnému ucelení zastavěného území. Výhodou je možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

B20 - v jihovýchodní části sídla Tochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě.

B23 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě.

B24 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě.

B26 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Výstavba je zde podmíněna zpracováním urbanistické studie.

B27 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Návrh navazuje na zastavěné území a zástavbou dojde k vhodnému doplnění stávající struktury sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení.

B28 - v jižní části lokality Podtochovice. Návrh navazuje na zastavěné území a zástavbou dojde k vhodnému doplnění stávající struktury sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení.

B29 - v centrální části Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území a nedojde k záboru zemědělské půdy.

B30 - v severní části sídla Hořejany. Zástavbou dojde k využití proluky v zastavěném území.

B31 - v severní části sídla Hořejany. Návrh bezprostředně navazuje na zastavěné území a zástavbou dojde k vhodnému ucelení sídla.

B32 - ve východní části sídla Hořejany. Zástavbou dojde k využití proluky v zastavěném území. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

B33 - v jižní části sídla Hořejany, návrh bezprostředně navazuje na plochy bydlení. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení.

Plochy veřejných prostranství (P)

Veřejnými prostranstvími jsou všechny volné neoplocené plochy v zastavěném území. Nedílnou součástí obce jsou plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, vymezené pro obsluhu území a pro oddych a setkávání obyvatel. Plochy veřejného prostranství zahrnují zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství např.: travnaté ostrůvky, proluky či aleje v zastavěném území sídel, zpevněné a nezpevněné místní komunikace v sídlech, apod. a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství např.: drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.

Koncepce veřejných prostranství v řešeném území zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v Tochovicích je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umístování staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabraňují nežádoucímu zastavění veřejných prostranství, a které regulují okolní zástavbu.

Ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství je umožněno doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí. Při výsadbě je důležité preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP nově vymezeny pro místní komunikace a parkoviště, které jsou navrženy z důvodu obsluhy uvažované výstavby především na lokalitách pro plochy bydlení. Dále pak jsou vyhrazeny pro zeleň přírodního charakteru a pro veřejnou zeleň, která komponuje obraz řešeného území nebo plní funkci zeleně ochranné

P16 - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavitelné plochy bydlení. Jedná se o plochu místní komunikace včetně zeleně vymezené v rámci rozvojové plochy **B15** a **B18**, která zároveň slouží k odclonění ploch bydlení od plochy dopravní infrastruktury **D17**.

P21 - v jihovýchodní části sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. Jedná se o ozeleněnou plochu určenou k odclonění plochy bydlení od čistírny odpadních vod. Vzhledem ke své poloze není lokalita vhodná pro zemědělské obhospodařování.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)

Veřejnými prostranstvími - veřejná zeleň jsou všechny parkově upravené plochy v sídle s vysokým podílem zeleně vymezené pro oddych a setkávání obyvatel zahrnující prvky slučitelné s účelem veřejného prostranství - veřejná zeleň např. drobnou architekturu, pomníky a drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky) apod.

Koncepce veřejných prostranství - veřejná zeleň v řešeném území zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v Tochovicích je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství - veřejná zeleň jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umístování staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabraňují nežádoucímu zastavění veřejných prostranství- veřejná zeleň, a které regulují okolní zástavbu.

Ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň je umožněno doplnění vzrostlé zeleně se znalostí průběhu inženýrských sítí. Při výsadbě je důležité preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

ZV4 - při severním okraji sídla Tochovice, bezprostředně navazuje na navržené a stávající plochy bydlení. Jedná se o ozeleněnou plochu veřejného prostranství - veřejná zeleň, vymezenou v rámci rozvojové plochy bydlení **B3**. Ozeleněná zastavitelná plocha má velký význam pro obyvatele a kvalitu jejich života v obci, jelikož slouží k obecnému užívání, pobytu, setkávání či rekreaci občanů, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Kvalita veřejných prostranství - veřejná zeleň je z tohoto důvodu jednou z hlavních priorit rozvoje obce. Plocha je podmíněna zpracováním urbanistické studie.

ZV7 - severně od sídla Tochovice, navazuje na stávající plochu veřejného prostranství - veřejná zeleň. Jedná se o plochu navrženou v klidné lokalitě na okraji Tochovic u Lazského potoka, která bude sloužit k rekreaci obyvatel.

ZV13 - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na navrhované i stávající plochy bydlení. Zastavitelná plocha má velký význam pro obyvatele a kvalitu jejich života v obci, jelikož slouží k obecnému užívání, pobytu, setkávání či rekreaci občanů, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Kvalita veřejných prostranství - veřejná zeleň je z tohoto důvodu jednou z hlavních priorit rozvoje obce. Plocha je podmíněna zpracováním urbanistické studie.

ZV25 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Plocha byla navržena jako součást plochy bydlení **B26** a slouží k jejímu odclonění od silnice III. třídy. Zahnutí mezi rozvojové plochy je výhodné, jelikož postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Plocha je podmíněna zpracováním urbanistické studie.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Správním územím prochází silnice II. třídy - **II/174** a silnice III. třídy - **III/1915, III/0305, III/0305a**.

Územním plánem je z důvodu rozšíření odstavných míst pro automobily a zlepšení dopravní situace navržena plocha dopravní infrastruktury **D9**. Místní komunikace zajistí příjezd k rekreační ploše z jižní strany, část plochy bude sloužit pro parkování. Trasa navržené komunikace se nachází na stávající příjezdové nezpevněné komunikaci z důvodu zachování a nenarušení stávajícího biotopu zvláště chráněných druhů z třídy obojživelníků a plazů.

Z důvodu podpory turistického ruchu a rozvoje obce je v řešeném území dále navržena plocha dopravní infrastruktury **D34**. Jedná se o navrženou cyklostezku „Orlická vlečka“.

Silnice II. a III. třídy jsou doplněny sítí místních a účelových komunikací využívaných jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmé z grafické části. Jejich šířkové parametry jsou většinou nevyhovující, v zastavěném území bez chodníků. Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici II. a III. třídy.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet

parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím prochází jednokolejná regionální železniční trať č. 200 Zdice - Protivín (*Zdice - Lochovice - Tochovice - Březnice - Písek-Putim - Protivín*).

V řešeném území se nachází vlaková stanice Tochovice.

Železniční trať č. 200 je územním plánem považována za územně stabilizovanou.

Zatížení území hlukem

Na přiložených tabulkách je kvantifikován hluk ze silniční a železniční dopravy.

Hluk ze silniční dopravy

| Číslo | Úsek | Isofona Laeq (m) | | | |
|--------|------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|
| | | Pohltivý terén (dB) | | | |
| | | 50 | | 60 | |
| II/174 | 1-3544 vyús. z 66 - Tochovice z.z. | extrav. | intrav. | extrav. | intrav. |
| | | 109,0 | 67,0 | 27,5 | 15,5 |
| Číslo | Úsek | Isofona Laeq (m) | | | |
| | | Odrazivý terén (dB) | | | |
| | | 50 | | 60 | |
| II/174 | 1-3544 vyús. z 66 - Tochovice z.z. | extrav. | intrav. | extrav. | intrav. |
| | | 393,0 | 209,0 | 63,5 | 28,5 |

Hluk ze železniční dopravy

| Číslo | Úsek | Isofona Laeq (m) | |
|-------|--------------------------------------|---------------------|------|
| | | Pohltivý terén (dB) | |
| | | 50 | 60 |
| 200 | Traťový úsek č. 200 Milín - Březnice | 70,0 | 17,0 |
| Číslo | Úsek | Isofona Laeq (m) | |
| | | Odrazivý terén (dB) | |
| | | 50 | 60 |
| 200 | Traťový úsek č. 200 Milín - Březnice | 227,0 | 31,5 |

Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici II. a III. třídy a při železniční trati je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice a železnice.

Na stávajících a navržených plochách (**B6**), které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

U lokalit navržených podél vlakového nádraží a železniční tratě bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu (**B14**, **B15**, **B18** a **B20**).

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Řešené území se jeví jako vhodné pro rozvoj turistického a cykloturistického ruchu.

Stávající cykloturistické trasy:

- **Cyklotrasa č. 8212:** Třebsko - Tochovice - Hořejany - Řeteč, součást Velkého středočeského kola.

Stávající turistické trasy:

- **Modrá turistická trasa:** Rožmitál pod Třemšínem - zámek Vysoká u Příbramě - Příbram - Tochovice - Horčápsko - Březnice - Třemšín - Starý Smolivec - Kasejovice.

Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. Stále větší využívání jízdního kola v tomto regionu je poněkud znevýhodněno kopcovitým terénem, odměnou jsou však krásné a četné výhledy. Přírodní podmínky v okolí obce nabízejí dostatečné podmínky pro rozvoj turistického ruchu, z tohoto důvodu je ÚP navržena plocha dopravní infrastruktury **D34**. Jedná se o návrh cyklostezky po trase bývalé vlečky na přehradu Orlík (Orlická vlečka) pro sportovní a rekreační cyklisty. Návrh je převzatý z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Cyklostezka je součástí Velkého středočeského kola.

Územním plánem Tochovice se dále navrhuje:

- cyklostezka navržená ve stávající cyklotrase č. 8212 od Tochovic do Třebska, součást Velkého středočeského kola;
- cyklotrasa Vysoká trasa vedoucí od Březnice přes Horčápsko, Tochovice až k Ostrovu; propojení cyklotras č. 1157 s č. 302 (Lazsko);
- cyklotrasa propojující Chrást a Tochovice;
- cyklotrasa z Hořejan přes Těchařovice, Vrančice až do Milína, navazuje na cyklotrasu č. 302.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Zájmové území patří do povodí Hradeckého potoka a jeho přítoků. Hradecký potok (čhp 1-08-04-053, 051, 049) protéká od severu k jihu místní částí Podtochovice, nad kterou je Zákostecký rybník. Sídlem Hořejany protéká Drážní a Hořejanský potok, v sídle a v jeho okolí je několik rybníků. Jižně pod sídlem Tochovice protéká Modřejka (čhp 1-08-04-052) a severně pod sídlem protéká Lázenský potok (čhp 1-08-04-050). Na obou vodotečích je v sídle a v jeho okolí několik rybníků. Vodní toky nemají vyhlášena záplavová území. Problém ale představují přívalové deště, které mohou způsobit zaplavování některých částí obce.

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Dále jsou ve všech plochách s rozdílným způsobem využití umožněna vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Tochovice (484 - 498 m n.m.) je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Vodovod je ve správě obce. Jedná se o původní statkový vodovod. Zdrojem vody vodovodu jsou tři původní kopané studny (dvě na severozápadě bez ochranných pásem, jedna severně od obce s ochrannými pásmy, z roku 1980 - 1986, průměr 1,5 m, hloubka 8 - 10 m, vydatnost 0.76 l/s) a nový vrt (severně od obce, bez ochranných pásem, hloubka 50 m, vydatnost 1.5 l/s). Voda je čerpána do nového vodojemu 2 x 20 m³ s úpravnou vody (odstranění manganu a radonu) v severní části obce. Do místa spotřeby je dopravována AT stanicí. Rozvodná síť je DN50 - DN80. Zásobování obce Tochovice pitnou je vyhovující, z tohoto důvodu zůstává koncepce zachována. Stávající i nové objekty nepřipojené na vodovod budou i nadále využívat individuální zdroje pitné vody. Pokud to bude technicky možné a ekonomicky přijatelné, budou stavby napojeny na veřejný vodovod. Z důvodu rozvoje sídla bude řešena dostavba vodovodního řádu k doposud nenapojeným objektům a výstavba nového vodovodu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací či podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Z důvodu stávajícího vlastního zdroje a vodojemu s úpravnou vody a AT stanicí se napojení obce na skupinový vodovod Příbram se nenavrhuje.

Místní část Podtochovice (476 - 484 m n.m.) nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny nebo samostatné malé vodovody, napojené na tyto studny. Zásobování pitnou vodou je vyhovující, z tohoto důvodu zůstane koncepce zachována. Obyvatelé budou i nadále využívat stávající individuální zdroje pitné vody.

Sídlo Hořejany (492 - 508 m n.m.) nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny nebo samostatné malé vodovody, napojené na tyto studny. Kemp a zemědělský areál mají vlastní zdroje vody. V sídle Hořejany zůstává koncepce zásobování pitnou vodou zachována. Obyvatelé budou i nadále využívat stávající individuální zdroje pitné vody.

Část sídla Stará Voda, která zasahuje do řešeného území, nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení soukromé studny. Koncepce zásobování pitnou vodou zůstane i nadále zachována.

Potřeba vody

| | |
|---|-----------------------------------|
| 682 + 400 obyvatel á 150 l/os/den | 162 m ³ /den |
| Občanská vybavenost 1082 á 15 l/os/den | 16 m ³ /den |
| Celkem Qp | 178 m ³ /den |
| Max. denní potřeba Qd při kd = 1.35 | 240 m ³ /den = 2.8 l/s |
| Max. hodinová potřeba Qh při kh = 2.1 | 5.8 l/s |

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Středočeského kraje.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody jsou místní vodní plochy a požární nádrž. Současné zdroje požární vody jsou dostačující, z tohoto důvodu se žádné nové nenavrhují.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Obec Tochovice má vybudovanou gravitační splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu, místy (2x) s přečerpáváním. Kanalizace je z potrubí DN 200 a 300 a je ve správě obce. Odpadní vody jsou svedeny na ČOV (typ PROX, z roku 2004, pro 800 EO) na jižním okraji obce s odtokem vyčištěných vod do Modřejky.

V obci je částečná původní dešťová kanalizace DN400 - DN500. Z důvodu rozvoje sídla Tochovice bude řešena dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích.

Místní část Podtochovice nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Územním plánem se koncepce odkanalizování nemění. Pokud to bude technicky možné a ekonomicky přijatelné, budou stavby napojeny na veřejnou kanalizaci. V současné době je dostavba kanalizace v okrajových částech sídla Tochovice ekonomicky neúnosná, z tohoto důvodu navržené technické řešení nabízí výstavbu malých domovních čistíren u jednotlivých nemovitostí nebo likvidaci stávajícím způsobem, tj. odváděním vod do vyvážecích jímek. Upřednostňuje se realizace mikročistíren nebo septiků se zemním filtrem, příp. kořenové čistírny. Vypouštění odpadních vod z jednotlivých domovních ČOV je možné do Hrádeckého potoka, Modřejky nebo do vod podzemních v souladu s § 8 zákona o vodách č. 254/2001 Sb.

Sídlo Hořejany nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Pro dva objekty a kemp byly vybudovány domovní čistírny odpadních vod. Koncepce odkanalizování je vyhovující, z tohoto důvodu se nemění. Technické řešení nabízí výstavbu malých domovních čistíren u jednotlivých nemovitostí nebo likvidaci stávajícím způsobem, tj. odváděním vod do vyvážecích jímek. Upřednostňuje se realizace mikročistíren nebo septiků se zemním filtrem, příp. kořenové čistírny. Vypouštění odpadních vod z jednotlivých domovních ČOV je možné v menší míře do Hořejanského potoka nebo do vod podzemních v souladu s § 8 zákona o vodách č. 254/2001 Sb.

Část sídla Stará Voda, která zasahuje do řešeného území, nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Koncepce odkanalizování je vyhovující, z tohoto důvodu se nemění. Technické řešení nabízí výstavbu malých

domovních čistíren u jednotlivých nemovitostí nebo likvidaci stávajícím způsobem, tj. odváděním vod do vyvážecích jímek. Upřednostňuje se realizace mikročistíren nebo septiků se zemním filtrem, příp. kořenové čistírny. Vypouštění odpadních vod z jednotlivých domovních ČOV je možné v menší míře do Hrádeckého potoka nebo do vod podzemních v souladu s § 8 zákona o vodách č. 254/2001 Sb.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Maximální množství srážkových vod bude zasakováno do půdy přirozeným způsobem a zároveň je vhodné minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Středočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV.

V řešeném území je v provozu 11 trafostanic zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Vedení NN je vedeno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. Nutné bude také zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření příslušného distributora. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na síť NN dle požadavku.

Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Řešeným územím prochází VTL plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma.

Samotná sídla ve správním území obce Tochovice nejsou plynofikována.

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází jedna radioreléová trasa. Návrh nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením. Nová zařízení budou stanovena na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování.

OCHRANA OBYVATEL

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Středočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla**

V řešeném území se nepředpokládá ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem. Území ohrožené zvláštní povodní dle § 69 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) ve správním území obce Tochovice není vymezeno.

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší dobřehovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizované prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení**

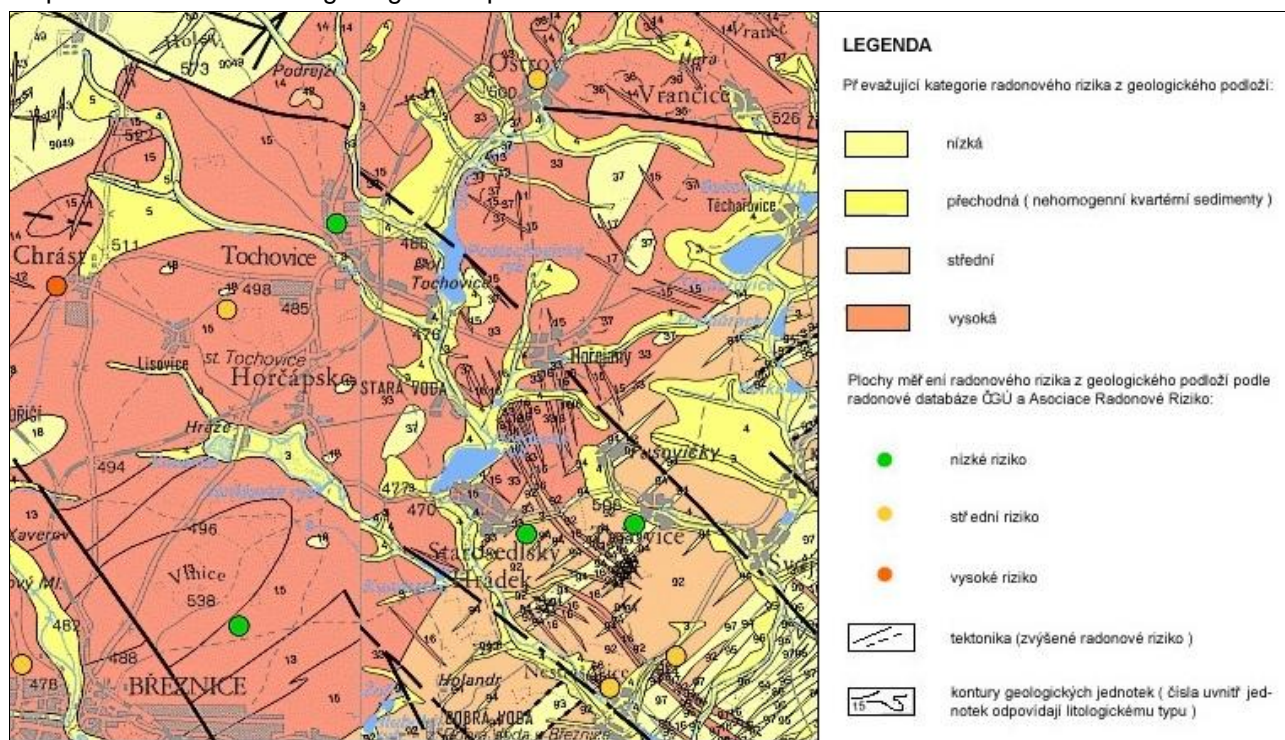
Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou**

Zdrojem požární vody v řešeném území jsou místní vodní plochy.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Mapa radonového rizika z geologického podloží



Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty). Převažující radonové riziko v geologických jednotkách je stanoveno na základě statistického zhodnocení 8000 měřených ploch v terénu (v průměru 15 bodů na každé ploše). Kategorie radonového rizika z geologického podloží vyjadřuje statisticky převažující kategorii v dané geologické jednotce. Výsledky měření radonu na konkrétních lokalitách se proto mohou od této kategorie odlišovat, především díky rozdílům mezi regionální a lokální geologickou situací.

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Návrh založení prvků ÚSES

| KÓD | ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ | KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ |
|------|---|-------------------|
| LK4 | Lokální biokoridor částečně nefunkční - Modřejka; doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možné vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny. | Tochovice |
| LK15 | Lokální biokoridor částečně nefunkční - Málkův rybník - V Sosnách; doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možné vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny. | Hořejany |

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Jedná se o významný krajinný prvek ze zákona.

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné, a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku.

PLOCHY LESNÍ

Jedná se o významný krajinný prvek ze zákona.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Tochovice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Je zakázána realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality. Dále je nutné, aby byl zajištěn přístup do okolních lesů s ohledem na v současné době využívanou mechanizaci určenou pro lesní hospodářství.

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů. Zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází silnice II. a III. třídy. Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich

provozní schopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona 26) tímto nejsou dotčena. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV a elektrické kabelové vedení 22 kV.

- 1) Ochranné pásmo (OP) nadzemního vedení je dáno novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1. 1. 2001. Jedná se o souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:
 - a) u stávajících elektrických zařízení, vybudovaných před účinností novelizovaného zákona, zůstávají původní OP: 22 kV = 10 m;
 - b) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:
 - pro vodiče bez izolace 7 m,
 - pro vodiče s izolací základní 2 m,
 - pro závěsná kabelová vedení 1 m.
- 2) Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.
- 3) Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:
 - a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
 - b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m, (u stanic budovaných do 31. 12. 1994 je OP 10 m),
 - c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,
 - d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

Písemný souhlas s činnostmi v ochranném pásmu, případně výjimky z velikosti ochranného pásma, uděluje příslušný provozovatel distribuční či přenosové soustavy v případech pokud to technické a bezpečnostní podmínky dovolují.

Prostor ochranného pásma je určen k zabezpečení plynulého provozu energetického díla a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Tato zákonem stanovená OP energetických děl nelze uplatňovat z hlediska záboru půdního fondu, ale pouze jako omezující faktor z hlediska výstavby a některých činností podle Energetického zákona a navazujících předpisů.

Ochranná pásma stanovená podle dřívějších předpisů, vč. udělených výjimek z ustanovení o ochranných pásmech, zůstávají zachována i po době účinnosti tohoto zákona (viz. § 98 zákona 458/2000 Sb.). Z tohoto vyplývá, že u všech stávajících elektrických zařízení je nutno respektovat dřívější vymezení OP.

OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODU

Jižně od sídla Tochovice prochází trasa VTL plynovodu. Pro zajištění bezpečnosti a spolehlivosti provozu plynovodů je nutné při provádění zemních prací, výstavbě objektů, inženýrských sítí, zřizování skládek apod. respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodních potrubí, RS a dalších podzemních i nadzemních zařízení ve smyslu Energetického zákona č. 458/2000 Sb., § 68, 69, 98:

- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu je 20 m na obě strany od půdorysu,
- ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od půdorysu.

Též je nutno respektovat ustanovení ČSN 73 6005, ČSN 38 64 10, ČSN 38 64 13.

Veškeré stavební činnosti, umístování konstrukcí, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálů v OP a BP lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem držitele licence, který odpovídá za provoz plynárenského zařízení. Souhlas není součástí stavebního řízení.

Vysazování trvalých porostů kořenících do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu podléhá tomuto souhlasu ve volném pruhu pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu.

Ochranná pásma, stanovená podle dřívějších předpisů včetně udělených výjimek z ustanovení o ochranných pásmech, zůstávají zachována i po době účinnosti tohoto zákona (viz § 98 zákona 458/2000 Sb.). Z tohoto vyplývá, že u všech stávajících plynárenských zařízení je nutno respektovat dřívější vymezení OP a BP.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR A OBJEKT DŮLEŽITÝ PRO OBRANU STÁTU

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR - ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Návrhem ani jeho důsledky nebudou dotčeny pozemky a objekty, ke kterým má příslušnost hospodařit MO ČR (týká se k.ú. Hořejany).

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

Řešeným územím prochází optický telekomunikační kabel.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č. 151/2000 Sb., § 92. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce,
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení,
- vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází jedna radioreléová trasa.

PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

Do řešeného území zasahuje poddolované území.

| Název | Signatury | Surovina |
|--------------------|---|-----------------------|
| Kamenná u Příbramy | GF P049574 - CGS C001012 - GF P132716 - GF P073794 - GF P104075 | Radioaktivní suroviny |

OCHRANNÉ PÁSMO ZDROJE

Řešené území zasahuje do ochranného pásma zdroje II. stupně.

Ochranné pásmo II. stupně se stanoví vně ochranného pásma I. stupně; může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

PIETNÍ PÁSMO HŘBITOVA

V řešeném území se nachází hřbitov s pietním pásmem 100 m od hranice pozemku. Stavební úřad může v tomto pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohli ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost.

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

| Číslo ÚSKP | Část obce | Památko | Ulice, nám./umístění |
|--------------|-----------|--------------------|----------------------|
| 25729/2-2589 | Tochovice | boží muka | - |
| 31941/2-2588 | Tochovice | kaple sv. Anny | - |
| 14985/2-2586 | Tochovice | kostel sv. Martina | - |
| 41119/2-2587 | Tochovice | zámek | zámecký areál |

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy.

Při jakýchkoliv zásazích do terénu je třeba respektovat §§ 21 - 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je povinen záměr stavební a jiné činnosti ohrožující archeologické movité a nemovité archeologické nálezy v jejich původním uložení oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci v předstihu před zahájením prací provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Řešené území je na základě stavu poznání, dle Státního archeologického seznamu ČR, zařazeno do kategorie I. a II., tj. území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 - 100%.

Seznam archeologických lokalit řešeného území

| Poř. č. SAS | Název UAN | Kategorie UAN |
|-------------|---|---------------|
| 22-12-20/8 | Středověké a novověké jádro obce Tochovice | I |
| 22-21-16/1 | Středověké a novověké jádro obce Stará Voda | I |
| 22-21-16/15 | Středověké a novověké jádro obce Hořejany | I |
| 22-21-16/16 | Návrší Hrobice | I |
| 22-21-16/17 | Návrší Hrobice | I |
| 22-21-16/4 | Pole u potoka Modřejka | I |
| 22-21-16/5 | Pole kolem Drážního potoka | I |
| 22-21-16/7 | Pod vrchem Sosniny, u pole Královna | I |
| 22-21-16/8 | Na poli Královna - Jarolímka | I |

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část. Bližší popis je uveden v tabulkové části. Zpracování místního územního systému ekologické stability (místního ÚSES) je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zpracováním do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Příbram vyplývá, že podmínky pro

příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Tochovice relativně vyvážené.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu posílit environmentální a hospodářský pilíř a podpořit dobré hodnocení sociálního pilíře. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy). ÚP doplňuje územní systém ekologické stability;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování,
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě, neznečišťováním vod a systémovým řešením čištění odpadních vod při návrhu zastavitelných ploch,
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Tochovice,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. V jihozápadní části sídla Tochovice se nachází stávající plocha výroby a skladování, která by mohla svým provozem zatěžovat okolí. Z tohoto důvodu pro ni územní plán stanovil takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití, a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do okolních sídel, kde se nabízí větší možnost pracovních příležitostí,
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávající výrobní plochy (areálu) s možným zapojením i jiných podnikatelských subjektů a tím podporuje rozšíření pracovních příležitostí v obci,
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci,
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

V ÚP Tochovice se předpokládá i nadále dojíždění za prací. Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém a klidném životním prostředí. Dále jsou pro soudržnost společenství obyvatel v území zajištěny podmínky pro:

- zlepšení věkové struktury obyvatel vymezením dostatečného množství nových ploch pro bydlení (přírůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru),
- velmi hodnotné trvalé bydlení,

- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajícího významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území,
- modernizaci stávajícího bytového fondu,
- zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízké Příbrami,
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turisticko-rekreačního potenciálu území vyplývajícího z přírodního zázemí návrhem cyklotrasy. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

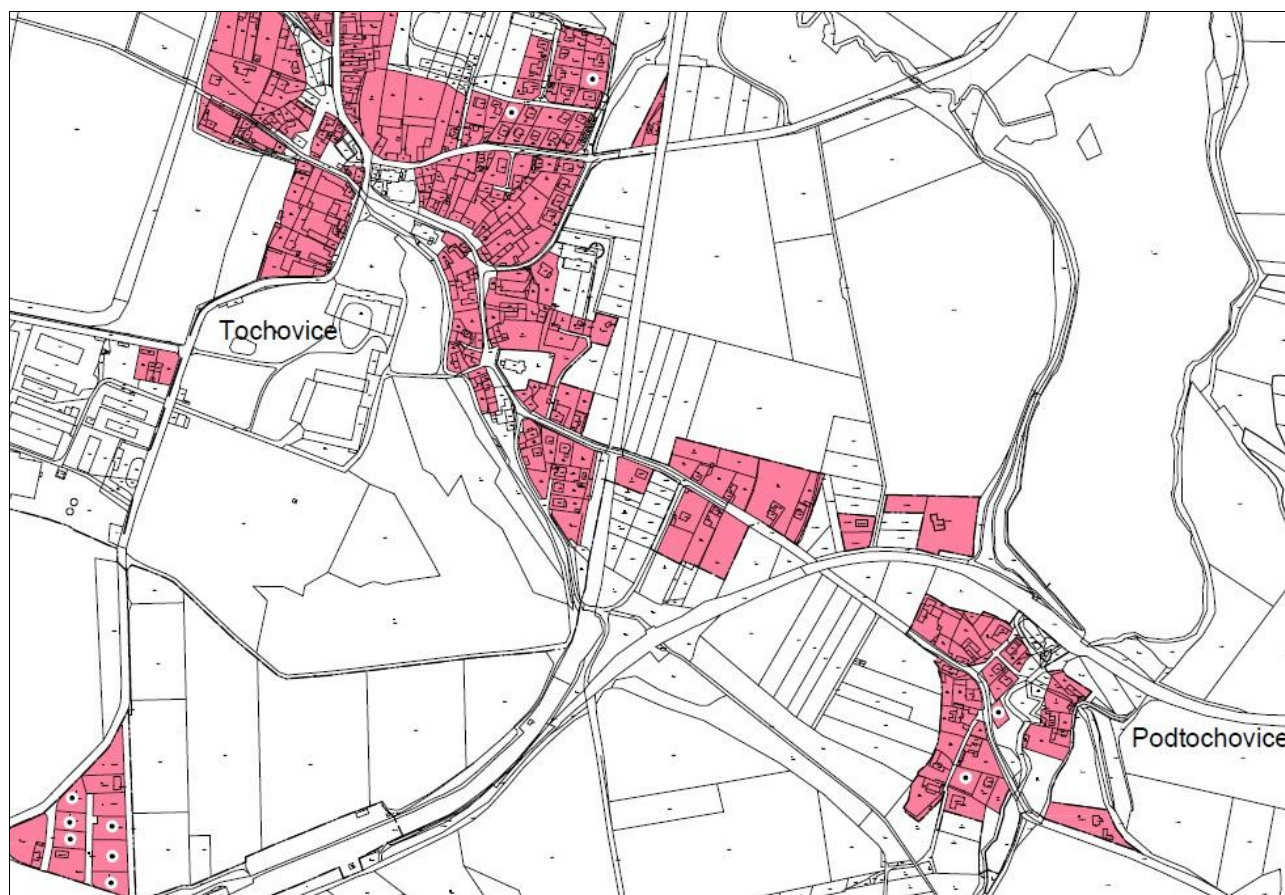
Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Do navrženého řešení byly převzaty všechny plochy dle předchozí ÚPD.

Možnosti stavebního využití proluk v obytné zástavbě jednotlivých sídel:



Některé větší plochy proluk, které nejsou vyhodnoceny z hlediska možnosti výstavby, jsou v ÚP Tochovice řešeny jako plochy navržené pro výstavbu. Tento počet stavebních možností je tudíž zahrnutý již přímo ve výčtu navržených ploch.

Do zastavěného území sídla ve správním území obce Tochovice je možné umístit cca 10 rodinných domů.

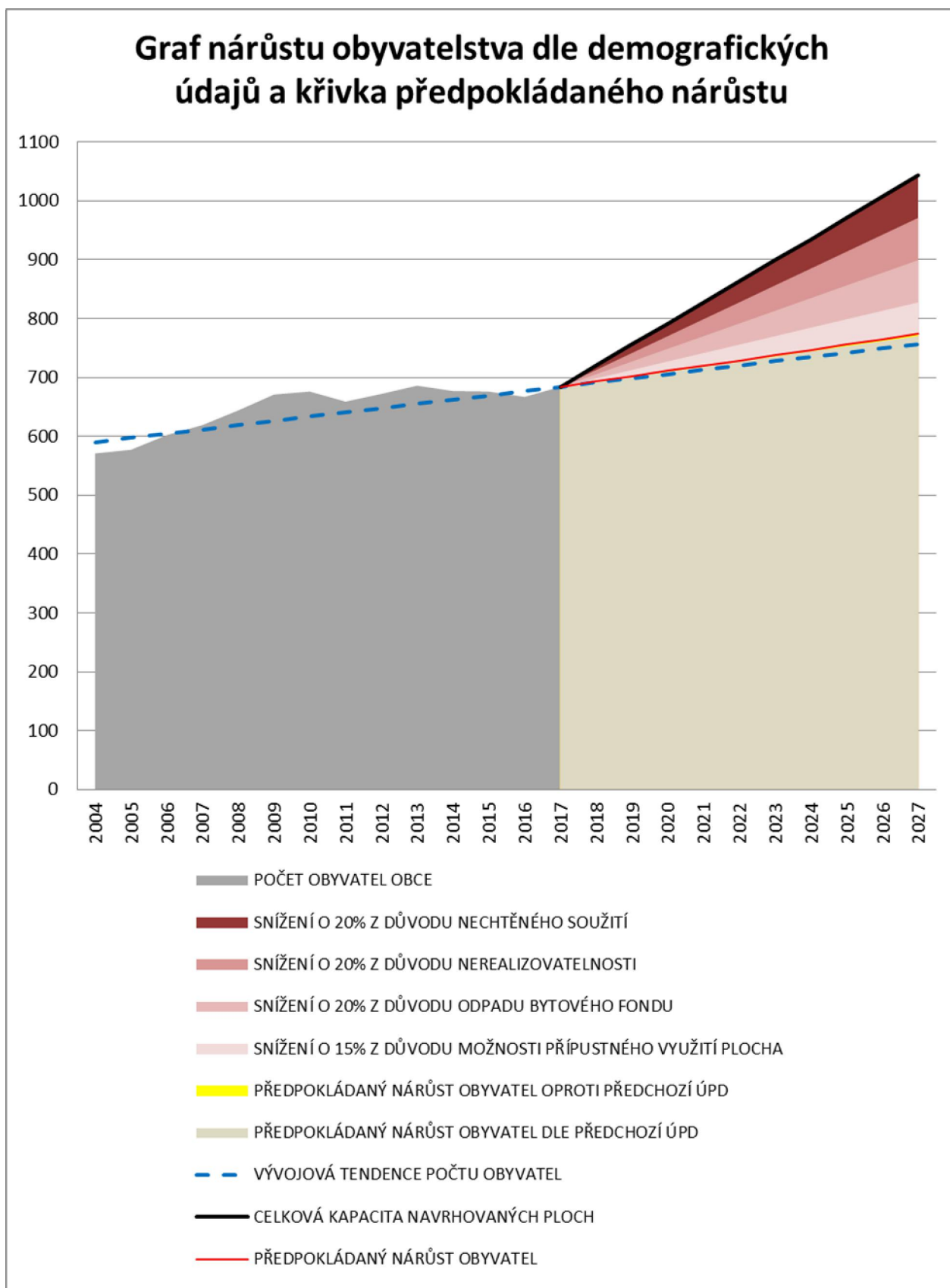
VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně aktivit rekreace a turistického ruchu. Další podpora účelného využití zastavěného území je spatřována ve vymezení plochy přestavby nevyužívaného areálu k novému využití.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.



| | | ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP | ZÁMĚRY NOVÉ | CELKEM |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|--------|
| Plochy bydlení v RD | ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha] | 18,4 | 0,7 | 19,1 |
| | - Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha] | 3,7 | 0,1 | 3,8 |
| | - Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha] | 3,7 | 0,1 | 3,8 |
| | - Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha] | 11,0 | 0,4 | 11,4 |
| | POČET RD | 138 | 5 | 143 |
| | POČET OBYVATEL | 345 | 14 | 359 |

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60% pro výstavbu RD + 20% pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20% pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,5 obyvatele.


Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Tochovice bylo k 31. 12. 2017 hlášeno k trvalému pobytu 666 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 138 objektů pro bydlení pro cca 345 obyvatel.


Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Tochovice je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Legenda grafu nárůstu obyvatelstva, předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

 POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2004 - 2017)
- vždy celkový součet k 31. 12. příslušného roku

 SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ
(tj. cca o 72 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenzočních domácností ještě vzroste

 SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI
(tj. cca o 72 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

(tj. cca o 72 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obložnosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

SNÍŽENÍ O 15% Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

(tj. cca o 54 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

V ÚP Tochovice jsou řešeny nové plochy bydlení. Plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Všechny plochy předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy převzaté z předchozí ÚPD Tochovice.

Po redukcí je možný reálný nárůst o cca 90 trvale bydlících obyvatel.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V ÚP Tochovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje včetně jejich aktualizací.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V řešeném území obce Tochovice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Meliorační plochy zasahují do některých zastavitelných ploch.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje:

- klimatický region,
- hlavní půdní jednotku,
- číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy.

Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.39.19

- 5 klimatický region
- 39 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 19 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region v řešeném území

| Kód regionu | Symbol regionu | Charakteristika regionů | Suma teplot nad 10 °C | Vláhová jistota | Pravděpodobnost suchých vegetačních období | Průměrná roční teplota [°C] | Průměrný roční úhrn srážek [mm] |
|-------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|--|-----------------------------|---------------------------------|
| 5 | MT 2 | mírně teplý, vlhký | 2 200 - 2 500 | 4 - 10 | 15 - 30 | 6 - 7 | 550 - 650 (700) |

Půdní jednotky v řešeném území

| HPJ | Charakteristika hlavních půdních jednotek |
|-----|---|
| 15 | Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením |
| 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 |
| 32 | Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu |
| 37 | Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách |
| 39 | Litozemě modální na substrátech bez rozlišení, s mělkým drnovým horizontem s výchozy pevných hornin, zpravidla 10 až 15 cm mocným, s nepříznivými vláhovými poměry |
| 46 | Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření |
| 47 | Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření |
| 50 | Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách, které nejsou v HPJ 48, 49, středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření |
| 64 | Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité |
| 67 | Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, |

| | |
|----|---|
| | zaplavované, těžko odvodnitelné |
| 68 | Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim |

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (nenachází se ve správním území obce Tochovice).
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k. ú. Tochovice

| Ozn. lokality | Způsob využití plochy | Celková výměra lokality (ha) | Zábor nezemědělských ploch (ha) | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------------------|------------------------|--|----------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | | orná půda | zahrady | ovocné sady | trvalé travní porosty | I. | II. | III. | IV. | V. |
| B1 | Plocha bydlení | Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z toho důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území. | | | | | | | | | | | |
| B2 | Plocha bydlení | Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z toho důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území. | | | | | | | | | | | |
| B3 | Plocha bydlení | 3,91 | 0,25 | 3,66 | 3,66 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,66 | 0 | 0 |
| B5 | Plocha bydlení | 0,16 | 0 | 0,16 | 0,16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,16 | 0 | 0 |
| B6 | Plocha bydlení | 1,37 | 0,04 | 1,33 | 1,33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,33 | 0 | 0 |
| B10 | Plocha bydlení | Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z toho důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území. | | | | | | | | | | | |
| B11 | Plocha bydlení | Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z toho důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území. | | | | | | | | | | | |
| B12 | Plocha bydlení | Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z toho důvodu, že se jedná o plochu přestavby. | | | | | | | | | | | |
| B14 | Plocha bydlení | 0,52 | 0 | 0,52 | 0 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0 |
| B15 | Plocha bydlení | 0,48 | 0 | 0,48 | 0 | 0 | 0 | 0,48 | 0 | 0 | 0,48 | 0 | 0 |
| B18 | Plocha bydlení | 0,39 | 0 | 0,39 | 0 | 0 | 0 | 0,39 | 0 | 0 | 0,39 | 0 | 0 |
| B20 | Plocha bydlení | 0,57 | 0 | 0,57 | 0,36 | 0 | 0 | 0,21 | 0 | 0,57 | 0 | 0 | 0 |
| B23 | Plocha bydlení | 1,07 | 0,04 | 1,03 | 1,03 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,94 | 0,09 | 0 | 0 |
| B24 | Plocha bydlení | 0,23 | 0 | 0,23 | 0,23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,23 | 0 | 0 | 0 |
| B26 | Plocha bydlení | 2,21 | 0,09 | 2,12 | 2,12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,98 | 0 | 0 | 0,14 |
| B27 | Plocha bydlení | 0,50 | 0 | 0,50 | 0 | 0 | 0 | 0,50 | 0 | 0 | 0 | 0,49 | 0,01 |
| B28 | Plocha bydlení | 0,09 | 0 | 0,09 | 0 | 0 | 0 | 0,09 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,09 |
| B29 | Plocha bydlení | Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z toho důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území | | | | | | | | | | | |
| Plochy bydlení celkem | | 11,50 | 0,42 | 11,08 | 8,89 | 0 | 0 | 2,19 | 0 | 3,72 | 6,63 | 0,49 | 0,24 |
| Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,39 | 0 | 0,39 | 0 | 0 | 0 | 0,39 | 0 | 0 | 0,39 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|
| Plochy bydlení celkem - zábor, který byl již proveden | | 11,11 | 0,42 | 10,69 | 8,89 | 0 | 0 | 1,80 | 0 | 3,72 | 6,24 | 0,49 | 0,24 |
| P16 | Plocha veřejných prostranství | 0,43 | 0 | 0,43 | 0 | 0 | 0 | 0,43 | 0 | 0 | 0,43 | 0 | 0 |
| | | 0,08 | 0,08 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| P21 | Plocha veřejných prostranství | 0,25 | 0 | 0,25 | 0,16 | 0 | 0 | 0,09 | 0 | 0,25 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem | | 0,76 | 0,08 | 0,68 | 0,16 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0,25 | 0,43 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,68 | 0 | 0,68 | 0,16 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0,25 | 0,43 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem - zábor, který byl již proveden | | 0,08 | 0,08 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV4 | Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň | 0,37 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 |
| ZV7 | Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň | 1,58 | 0,01 | 1,57 | 0 | 0 | 0,01 | 1,56 | 0 | 0 | 1,57 | 0 | 0 |
| ZV13 | Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň | 1,18 | 0,35 | 0,83 | 0 | 0 | 0 | 0,83 | 0 | 0 | 0,16 | 0 | 0,67 |
| ZV25 | Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň | 0,10 | 0 | 0,10 | 0,10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,10 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň celkem | | 3,23 | 0,36 | 2,87 | 0,10 | 0 | 0,01 | 2,76 | 0 | 0,10 | 2,10 | 0 | 0,67 |
| Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,37 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství - | | 2,86 | 0,36 | 2,50 | 0,10 | 0 | 0,01 | 2,39 | 0 | 0,10 | 1,73 | 0 | 0,67 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| veřejná zeleň celkem - zábor, který byl již proveden | | | | | | | | | | | | | |
| D9 | Plocha dopravní infrastruktury | 0,36 | 0,25 | 0,11 | 0 | 0 | 0 | 0,11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,11 |
| D17 | Plocha dopravní infrastruktury | 0,26 | 0 | 0,26 | 0 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0 |
| D34 | Plocha dopravní infrastruktury | 0,43 | 0,43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 0,84 | 0,84 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem | | 1,89 | 1,52 | 0,37 | 0 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0,11 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,69 | 0,43 | 0,26 | 0 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem - zábor, který byl již proveden | | 1,20 | 1,09 | 0,11 | 0 | 0 | 0 | 0,11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,11 |
| L35 | Plocha lesní | 0,86 | 0 | 0,86 | 0 | 0 | 0 | 0,86 | 0 | 0 | 0,82 | 0 | 0,04 |
| L36 | Plocha lesní | 0,62 | 0 | 0,62 | 0 | 0 | 0 | 0,62 | 0 | 0 | 0,01 | 0 | 0,61 |
| L37 | Plocha lesní | 0,67 | 0 | 0,67 | 0,67 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,67 | 0 | 0 |
| Plochy lesní celkem | | 2,15 | 0 | 2,15 | 0,67 | 0 | 0 | 1,48 | 0 | 0 | 1,50 | 0 | 0,65 |
| Plochy lesní celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy lesní celkem - zábor, který byl již proveden | | 2,15 | 0 | 2,15 | 0,67 | 0 | 0 | 1,48 | 0 | 0 | 1,50 | 0 | 0,65 |
| ZÁBOR ZPF CELKEM | | 19,53 | 2,38 | 17,15 | 9,82 | 0 | 0,01 | 7,32 | 0 | 4,07 | 10,92 | 0,49 | 1,67 |
| Celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 2,13 | 0,43 | 1,70 | 0,16 | 0 | 0 | 1,54 | 0 | 0,25 | 1,45 | 0 | 0 |
| Celkem - zábor, který byl již proveden | | 17,40 | 1,95 | 15,45 | 9,66 | 0 | 0,01 | 5,78 | 0 | 3,82 | 9,47 | 0,49 | 1,67 |

k. ú. Hořejany

| Ozn. lokality | Způsob využití plochy | Celková výměra lokality (ha) | Zábor nezemědělských ploch (ha) | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|----------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|----------|-------------|
| | | | | | orná půda | zahrady | ovocné sady | trvalé travní porosty | I. | II. | III. | IV. | V. |
| B30 | Plocha bydlení | 0,28 | 0 | 0,28 | 0 | 0 | 0 | 0,28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,28 |
| B31 | Plocha bydlení | 0,34 | 0,02 | 0,32 | 0 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 |
| | | 0,34 | 0,01 | 0,33 | 0 | 0 | 0 | 0,33 | 0 | 0,01 | 0,32 | 0 | 0 |
| B32 | Plocha bydlení | 0,52 | 0 | 0,52 | 0 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0 | 0,43 | 0 | 0,09 |
| B33 | Plocha bydlení | 0,60 | 0,28 | 0,32 | 0 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 |
| Plochy bydlení celkem | | 2,08 | 0,31 | 1,77 | 0 | 0 | 0 | 1,77 | 0 | 0,01 | 1,39 | 0 | 0,37 |
| Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,34 | 0,02 | 0,32 | 0 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 |
| Plochy bydlení celkem - zábor, který byl již proveden | | 1,74 | 0,29 | 1,45 | 0 | 0 | 0 | 1,45 | 0 | 0,01 | 1,07 | 0 | 0,37 |
| D36 | Plocha dopravní infrastruktury | 1,72 | 1,72 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem | | 1,72 | 1,72 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem - zábor, který byl již proveden | | 1,72 | 1,72 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZÁBOR ZPF CELKEM | | 3,80 | 2,03 | 1,77 | 0 | 0 | 0 | 1,77 | 0 | 0,01 | 1,39 | 0 | 0,37 |
| Celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,34 | 0,02 | 0,32 | 0 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 | 0,32 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|---|---|---|------|---|------|------|---|------|
| Celkem - zábor, který byl již proveden | 3,46 | 2,01 | 1,45 | 0 | 0 | 0 | 1,45 | 0 | 0,01 | 1,07 | 0 | 0,37 |
|--|------|------|------|---|---|---|------|---|------|------|---|------|

Tabulkové vyhodnocení celkem v ÚP Tochovice

| Způsob využití plochy | Celková výměra lokality (ha) | Zábor nezemědělských ploch (ha) | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|--|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|---------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|------|------|------|------|
| | | | | orná půda | zahrady | ovocné sady | trvalé travní porosty | I. | II. | III. | IV. | V. |
| Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 0,73 | 0,02 | 0,71 | 0 | 0 | 0 | 0,71 | 0 | 0 | 0,71 | 0 | 0 |
| Plochy bydlení celkem - zábor, který byl již proveden | 12,85 | 0,71 | 12,14 | 8,89 | 0 | 0 | 3,25 | 0 | 3,73 | 7,31 | 0,49 | 0,61 |
| Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 0,68 | 0 | 0,68 | 0,16 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0,25 | 0,43 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem - zábor, který byl již proveden | 0,08 | 0,08 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 0,37 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 | 0,37 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň celkem - zábor, který byl již proveden | 2,86 | 0,36 | 2,50 | 0,10 | 0 | 0,01 | 2,39 | 0 | 0,10 | 1,73 | 0 | 0,67 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 0,69 | 0,43 | 0,26 | 0 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0 | 0,26 | 0 | 0 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem - zábor, který byl již proveden | 2,92 | 2,81 | 0,11 | 0 | 0 | 0 | 0,11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,11 |
| Plochy lesní celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy lesní celkem | 2,15 | 0 | 2,15 | 0,67 | 0 | 0 | 1,48 | 0 | 0 | 1,50 | 0 | 0,65 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| - zábor, který byl již proveden | | | | | | | | | | | | |
| ZÁBOR ZPF CELKEM | 23,33 | 4,41 | 18,92 | 9,82 | 0 | 0,01 | 9,09 | 0 | 4,08 | 12,31 | 0,49 | 2,04 |
| Celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 2,47 | 0,45 | 2,02 | 0,16 | 0 | 0 | 1,86 | 0 | 0,25 | 1,77 | 0 | 0 |
| Celkem - zábor, který byl již proveden | 20,86 | 3,96 | 16,90 | 9,66 | 0 | 0,01 | 7,23 | 0 | 3,83 | 10,54 | 0,49 | 2,04 |

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Zpracovatel územního plánu na základě rozboru současného stavu, zjištěných limitů dalšího rozvoje území a při respektování společenského úsilí zajistit zdravé, bezpečné a účelně uspořádané životní prostředí pro obyvatele obce a jednotlivých sídel, navrhl řešení dalšího vývoje, které se neubrání záboru zemědělských půd. Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se sídla vhodně zahušťovaly a přitom minimalizovaly zábor ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

ÚP Tochovice nabízí kvalitní bydlení v příjemném a klidném prostředí v blízkosti města Příbram. Pro umístění navrhovaných ploch v řešeném území má též velký význam i snadná dopravní dostupnost.

Celkově lze konstatovat, že správním územím obce Tochovice díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat mírný přírůstek obyvatel, a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

Záměrem územního plánu je navrhnout takové řešení, aby byly v co nejnížší míře odnímány půdy pro nezemědělské využití nejvyšších tříd ochrany.

Navrhované zábery ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- první skupinu tvoří zábery ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.
- druhou skupinu tvoří nové zábery ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch.

Územní plán Tochovice respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

Vzhledem k tomu, že se jižní část řešeného území navazující na stávající zástavbu a území kolem místní části Podtochovice nachází i na zemědělské půdě s nadprůměrnou produkční schopností (II. třída ochrany), nebylo možné se při vymezování rozvojových lokalit záboru těchto půd vyhnout. Tyto plochy bezprostředně navazují na zastavěné území v místech, která byla vyhodnocena pro jejich využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Vhodnost těchto ploch pro navrhovaný způsob využití byla již posouzena v současně platné ÚPD. Pro nové objekty bydlení bude možné maximálně využít stávající technickou infrastrukturu. ÚP ruší zastavitelnou plochu pro výrobu, sklady, služby schválenou v platném ÚP, z tohoto důvodu se navrácí ZPF z předchozí ÚPD 12,75 ha (z toho cca 4 ha na II. třídě ZPF). Dále dochází k redukci po společném jednání zastavitelné plochy bydlení B24, B26 a s ní související plochy ZV25. Na části těchto ploch, které zůstaly zahrnuty do územního plánu dle již vyhodnocené ÚPD, vlastníci vynaložily náklady související s realizací výstavby, z tohoto důvodu by po vypuštění z návrhu územního plánu hrozilo uplatnění nároku na náhradu dle § 102 stavebního zákona. Byly vypuštěny plochy bydlení B19, B22, B38 a plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS8.

B1 - severozápadně od centra Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B2 - severozápadně od centra Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde veškeré dostupné inženýrské sítě. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

B3 - v severozápadní části sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně uceluje strukturu sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení. Nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Výstavba je podmíněna zpracováním urbanistické studie. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

ZV4 - při severním okraji sídla Tochovice, bezprostředně navazuje na navržené a stávající plochy bydlení. Jedná se o ozeleněnou plochu veřejného prostranství - veřejná zeleň, vymezenou v rámci rozvojové plochy bydlení **B3**. Ozeleněná zastavitelná plocha má velký význam pro obyvatele a kvalitu jejich života v obci, jelikož slouží k obecnému užívání, pobytu, setkávání či rekreaci občanů, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Kvalita veřejných prostranství - veřejná zeleň je z tohoto důvodu jednou z hlavních priorit rozvoje obce. Plocha je podmíněna zpracováním urbanistické studie. Nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

B5 - při severním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k vyplnění proluky mezi stávající a navrhovanou obytnou plochou. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B6 - při severním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení. Plocha bude přístupná z max. jednoho sjezdu ze silnice II. třídy a z místní komunikace. Nachází se z větší části na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, z části na nezemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

ZV7 - severně od sídla Tochovice, navazuje na stávající plochu veřejného prostranství - veřejná zeleň. Jedná se o plochu navrženou v klidné lokalitě na okraji Tochovic u Lazského potoka, která bude sloužit k rekreaci obyvatel. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, jihovýchodní cíp je na nezemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B10 - v severovýchodní části sídla Tochovice, jedná se o návrh v zastavěném území, z tohoto důvodu nedochází k záboru zemědělského půdního fondu. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

B11 - v severovýchodní části sídla Tochovice, jedná se o návrh v zastavěném území, z tohoto důvodu nedochází k záboru zemědělského půdního fondu. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

B12 - v centrální části sídla Tochovice, jedná se o plochu přestavby. Návrhem přestavbové plochy dojde k efektivnějšímu využití zastavěného území s v současné době již nevyužívanými objekty pro zemědělskou výrobu. Lokalita podporuje rozvoj obce. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

ZV13 - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na navrhované i stávající plochy bydlení. Zastavitelná plocha má velký význam pro obyvatele a kvalitu jejich života v obci, jelikož slouží k obecnému užívání, pobytu, setkávání či rekreaci občanů, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Kvalita veřejných

prostranství - veřejná zeleň je z tohoto důvodu jednou z hlavních priorit rozvoje obce. Plocha je podmíněna zpracováním urbanistické studie. Nachází se na zemědělské půdě s V. třídou ochrany, z části na nezemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B14 - při východním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení sídla a vyplnění volného prostoru mezi stávajícími plochami pro bydlení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B15 - při východním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení zastavěného území. Lokalita sousedí s dopravní infrastrukturou, od které je obytná plocha odcloněna veřejným prostranstvím. Nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

P16 - při východním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavitelné plochy bydlení. Jedná se o plochu místní komunikace včetně zeleně vymezené v rámci rozvojové plochy **B15** a **B18**, která zároveň slouží k odclonění ploch bydlení od plochy dopravní infrastruktury **D17**. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, částečně na nezemědělské půdě. Z menší části byla lokalita vyhodnocena předchozí ÚPD.

B18 - při východním okraji sídla Tochovice, návrh navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k vhodnému ucelení zastavěného území. Výhodou je možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

B20 - v jihovýchodní části sídla Tochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Nachází se na zemědělské půdě s II. třídou ochrany na pozemcích, které jsou pro zemědělské hospodaření nevhodné. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD a z důvodu hrozby uplatnění nároku náhrady nákladů dle § 102 stavebního zákona byla převzata do nového územního plánu.

P21 - v jihovýchodní části sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území. Jedná se o ozeleněnou plochu určenou k odclonění plochy bydlení od čistírny odpadních vod, která slouží zároveň jako zázemí pro ČOV. Plocha se nachází na zemědělské půdě s II. třídou ochrany, ale vzhledem ke své poloze není vhodná pro zemědělské obhospodařování.

B23 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Nachází se na zemědělské půdě s II. třídou ochrany. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD a z důvodu hrozby uplatnění nároku náhrady nákladů dle § 102 stavebního zákona byla převzata do nového územního plánu.

B24 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Nachází se na zemědělské půdě s II. třídou ochrany. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

ZV25 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Plocha byla navržena jako součást plochy bydlení **B26** a slouží k jejímu odclonění od silnice III. třídy. Plocha se nachází na zemědělské půdě s II. třídou ochrany. Na druhou stranu je zahrnutí mezi rozvojové plochy výhodné, jelikož postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Plocha je podmíněna zpracováním urbanistické studie. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B26 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Zastavitelná plocha vhodně vyplňuje proluku mezi místní částí Podtochovice. Nachází se na zemědělské půdě s II. třídou ochrany, částečně s V. třídou ochrany. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území v místě, které bylo vyhodnoceno pro jeho využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou v místní části Podtochovice směrem na západ nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Výstavba je zde podmíněna zpracováním urbanistické studie. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B27 - jihovýchodně od Tochovic, v místní části Podtochovice. Návrh navazuje na zastavěné území a zástavbou dojde k vhodnému doplnění stávající struktury sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s IV. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B28 - v jižní části lokality Podtochovice. Návrh navazuje na zastavěné území a zástavbou dojde k vhodnému doplnění stávající struktury sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Plocha má rovněž vhodné podmínky napojení se na stávající síť technického vybavení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B29 - v centrální části Tochovic, jedná se o návrh v zastavěném území a nedojde k záboru zemědělské půdy. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B30 - v severní části sídla Hořejany. Zástavbou dojde k využití proluky v zastavěném území. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany, která se vyznačuje nízkou produkční schopností. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B31 - v severní části sídla Hořejany. Návrh bezprostředně navazuje na zastavěné území a zástavbou dojde k vhodnému ucelení sídla. Jedná se o jedinou plochu pro obecní bydlení. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany a částečně byla vyhodnocena předchozí ÚPD.

B32 - ve východní části sídla Hořejany. Zástavbou dojde k využití proluky v zastavěném území. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, částečně s V. třídou ochrany, která se vyznačuje nízkou produkční schopností. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

B33 - v jižní části sídla Hořejany, návrh bezprostředně navazuje na plochy bydlení. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území mimo dosah negativních vlivů z výrobních zařízení. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Tochovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Plocha se nachází částečně na nezemědělské půdě, částečně na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

L35 - v severní části Tochovic. Cílem změny kultury je obnova a údržba krajiny, zejména pokud jde o její rekreační využití a estetickou hodnotu. Zalesněním dojde k záboru zemědělské půdy s III. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

L36 - severovýchodně od Tochovic. Jedná se o změnu kultury zemědělské půdy bez jasného hospodářského využití, návrhem dojde k ucelení stávající lesní plochy. Zalesněním dojde k záboru zemědělské půdy s V. třídou ochrany, která se vyznačuje nízkou produkční schopností půdy. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

L37 - severovýchodně od Tochovic. Jedná se o změnu kultury zemědělské půdy bez jasného hospodářského využití, navazující na stávající lesní plochu. Zalesněním dojde ke zvýšení přírodní a estetické hodnoty území. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Tochovice není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

V ÚP Tochovice jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Je zakázána realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality. Dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na parametry současné mechanizace využívané k hospodaření na lesních pozemcích.

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů. Zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

| Č. PLOCHY | Katastrální území |
|--------------------|-------------------|
| ZV7, D9, ZV13, B14 | Tochovice |

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného jednání a veřejného projednání o návrhu Územního plánu Tochovice nebyly ze strany veřejnosti uplatněny žádné připomínky.

q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění ÚP Tochovice obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 37 - 85

GRAFICKOU ČÁST

- 4. Koordinační výkres 1 : 5 000
- 5. Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

ÚP Tochovice je v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona uložen u obce Tochovice, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřen záznamem o účinnosti a poskytnut Městskému úřadu Březnice - Stavební úřad, Městskému úřadu Příbram, odbor stavební úřad a územní plánování a Krajskému úřadu Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydaném ÚP Tochovice a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 2 stavebního zákona uveřejněny na webových stránkách obce Tochovice - www.tochovice.cz.

.....
Radek Walter, v. r.
starosta obce

.....
Dalibor Kubát, v. r.
místostarosta obce