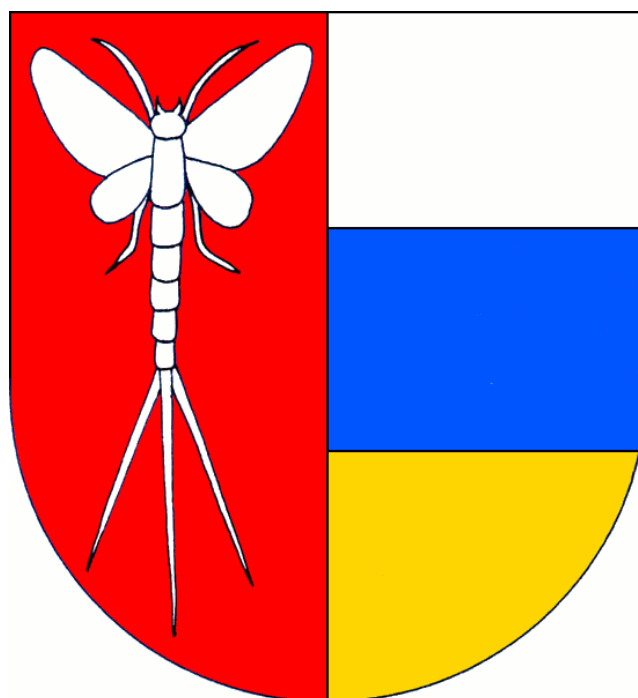


ÚZEMNÍ PLÁN TLUSTICE



LISTOPAD 2023

ÚDAJE O ZPRACOVATELI, POŘIZOVATELI A ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

ZADAVATEL:

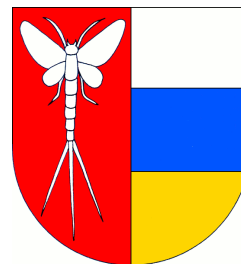
Obec Tlustice

Tlustice 203, 26801 Hořovice

Určený zastupitel: Mgr. Helena Kaššová, starostka obce

Po volbách 2022: Ing. Jiří Vlček, určený zastupitel

Marek Hasman, starosta



POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Tlustice

Tlustice 203, 26801 Hořovice

ZPRACOVATEL:

**Ing. Jana Kalertová, Ateliér územního plánování a urbanismu,
Dittrichova 19, 120 00, Praha 2**

Zodpovědný projektant:

Ing. Jana Kalertová,
autorizovaný architekt pro obor územní plánování,
osvědčení o autorizaci: ČKA 4310

Urbanistická a dopravní koncepce:

Ing. arch. Jan Storch, autorizovaný architekt pro obor
architektura, ČKA 1159

Dopravní infrastruktura:

Ing. Tomáš Kapal

Technická infrastruktura:

Ing. Jarmila Najmanová

Koncepce krajiny, návrh ÚSES:

Ing. Jan Dřevíkovský

Demografie, fyzická geografie:

Mgr. Blažena Bašťová

Grafické zpracování:

Mgr. Lukáš Veselý, Jakub Vik

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	ÚZEMNÍ PLÁN TLUSTICE
Správní orgán, který dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Tlustice
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Marek Hasman, starosta obce
	Podpis a otisk úředního razítka:

Obec Tlustice

Č.j.:

Tlustice, dne

Zastupitelstvo obce Tlustice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a ust. 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 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 předpisů

v y d á v á

Územní plán Tlustice

formou opatření obecné povahy.

O B S A H

A.	Vymezení zastavěného území	6
A.1	Vymezení zastavěného území	7
A.2	Vymezení řešeného území.....	7
A.3	Vymezení pojmů.....	7
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
B.1	Základní principy koncepce rozvoje území obce Tlustice.....	7
B.2	Ochrana a rozvoj hodnot území	8
B.2.1	<i>Hodnoty urbanistické, historické, kulturní a civilizační</i>	8
B.2.2	<i>Zajištění ochrany těchto hodnot</i>	8
B.2.3	<i>Hodnoty přírodní a krajinné</i>	9
B.2.4	<i>Zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot</i>	9
C.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	9
C.1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	10
C.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	11
C.2.1	<i>Bydlení individuální</i>	11
C.2.2	<i>Veřejná prostranství</i>	12
C.2.3	<i>Technická infrastruktura – inženýrské sítě</i>	13
C.2.4	<i>Zeleň - ochranná a izolační</i>	13
C.2.5	<i>Občanské vybavení – sport</i>	13
C.2.6	<i>Výroba a skladování</i>	14
C.3	Koncepce systému sídelní zeleně.....	14
D.	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	15
D.1	Koncepce veřejné infrastruktury.....	15
D.2	Dopravní infrastruktura.....	15
D.2.1	<i>Silniční doprava</i>	15
D.2.2	<i>Doprava v klidu, komunikace pro pěší a cyklisty</i>	16
D.2.3	<i>Železniční doprava</i>	16
D.2.4	<i>Vodní doprava</i>	16
D.2.5	<i>Letecká doprava</i>	16
D.3	Technická infrastruktura	16
D.3.1	<i>Zásobování vodou</i>	16
D.3.2	<i>Odvedení a čištění odpadních vod</i>	17
D.3.3	<i>Likvidace srážkových vod</i>	17
D.3.4	<i>Zásobování elektrickou energií</i>	17
D.3.5	<i>Telekomunikace</i>	17
D.3.6	<i>Zásobování plynem</i>	17

D.3.7	Nakládání s odpady.....	17
D.3.8	Stavby pro snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami	17
D.4	Občanská vybavenost	17
D.5	Veřejná prostranství	18
E.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	18
E.1	Koncepce uspořádání krajiny	18
E.2	Vymezení druhů ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.....	19
E.3	Vymezení ploch změn v krajině	20
E.4	Návrh územního systému ekologické stability krajiny	20
E.5	Protierozní opatření	20
E.6	Prostupnost krajiny	21
E.7	Rekreace	21
E.8	Dobývání ložisek nerostných surovin	21
E.9	Civilní ochrana.....	21
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).....	22
F.1	Bydlení hromadné – BH	22
F.2	Bydlení individuální – BI	22
F.3	Rekreace hromadná – RH.....	23
F.4	Občanské vybavení – veřejné – OV.....	23
F.5	Občanské vybavení – komerční – OM	24
F.6	Občanské vybavení – sport – OS	24
F.7	Občanské vybavení – hřbitovy – OH.....	25
F.8	Doprava letecká – DL.....	25
F.9	Doprava silniční – DS.....	25
F.10	Doprava železniční – DZ.....	25
F.11	Technická infrastruktura – inženýrské sítě – TI.....	25
F.12	Lehká výroba – VL	26
F.13	Drobná a řemeslná výroba – VD	26
F.14	Zemědělská výroba – rostlinná – VZr	27
F.15	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PV	27
F.16	Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně – ZV	28

F.17	Zeleň ochranná a izolační – ZO	28
F.18	Zeleň soukromá a vyhrazená – ZS	28
F.19	Plochy vodní a vodohospodářské – W.....	29
F.20	Plochy zemědělské – NZ.....	29
F.21	Plochy lesní – NL	30
F.22	Plochy přírodní – NP	30
F.23	Plochy smíšené nezastavěného území – NS.....	30
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit	31
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	32
I.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	32
J.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	32
K.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	32
L.	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	32
M.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	34
N.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	34
O.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	34
O.1	Obsah návrhu ÚP Tlustice	34
O.2	Obsah odůvodnění ÚP Tlustice	34
PŘÍLOHA 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK		34
PŘÍLOHA 2: SEZNAM TABULEK		34

A. Vymezení zastavěného území

A.1 Vymezení zastavěného území

- Zastavěné území obce je v územním plánu vymezeno k datu 1. 9. 2023.
- Hranice zastavěného území je vymezena ve všech výkresech grafické části dokumentace.

A.2 Vymezení řešeného území

- Řešené území tvoří celé administrativní území Tlustice.
- Řešené území obsahuje jedno katastrální území: Tlustice.

A.3 Vymezení pojmů

- Pro účely ÚP Tlustice jsou definovány tyto vybrané pojmy
 - *Koridor: plocha vymezená v územním plánu pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy (např. prvky protierozní ochrany). V této ploše lze umístit stavbu nebo opatření v poloze, která bude prověřena v dalším stupni projektové dokumentace a část koridoru, která nebude využita pro stavbu komunikace, bude dále ponechána v ploše s rozdílným způsobem využití dle „RZV“ dle hlavního výkresu.*
 - *Proluka: dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění*
 - *Podkroví: termín definován normou ČSN 734301: přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití*
 - *Sídelní zeleň: soubor vegetačních prvků v urbanizovaném prostředí, zahrnuje zejména parkově upravené plochy, veřejně přístupné plochy a liniovou zeleň*
 - *Výšková hladina zástavby: znamená výšku stavby nad přilehlým terénem, která je dána převládající výškou hřebenů střech nebo atik rovných střech v určitém vzorku zástavby v konkrétní lokalitě*
 - *Místní obslužný charakter: mající význam pouze pro dané místo či lokalitu*
 - *Nadmístní význam: charakteristika určující platnost daného prvku - plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí*
 - *Zeleň ochranná a izolační: zpravidla vzrostlá zeleň sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z důvodů hygienických a estetických*

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- Základní principy koncepce územního plánu musí směřovat k trvale vyváženému rozvoji obce při důsledném respektování územních podmínek pro kvalitní životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost udržitelného rozvoje území.

B.1 Základní principy koncepce rozvoje území obce Tlustice

- Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z **Politiky územního rozvoje ČR** včetně aktualizací.
- Respektovat **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** ve znění Aktualizace č.7 v širším měřítku.
 - Řešené území se nachází v **rozvojové ose republikové úrovně OS1**
 - Požadavky vyplývající z koordinace rozvojových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury:
 - **koridor pro umístění stavby D097 – silnice II/117 – navržen jako D097**
 - Návrh územního plánu koordinuje vymezení regionálního biocentra **RC 1424 Štílec**
 - Návrh územního plánu zohledňuje požadavky, které vyplývají z vymezení cílových charakteristik krajiny, je doplněn **systém zeleně o nové plochy**

- Stabilizovat a posílit funkci obce Tlustice v širší struktuře osídlení jako centra základní občanské vybavenosti.
- Zachovat vyvážený rozvoj jednotlivých složek zastavěného území a krajiny
- Vytvářet podmínky pro plnohodnotný a trvalý rozvoj celého administrativního území obce.
- Zachovávat a rozvíjet **přírodní hodnoty**
- **Posílit rozvoj bydlení**
 - Tyto rozvojové plochy soustřeďovat nejprve do vnitřních rezerv, využitím proluk, volných zahrad (pokud je umožněn přístup) teprve poté zastavovat přiměřeně a úměrně území přilehlé k zastavěnému území obce doplněním stávající urbanistické struktury.
 - Respektovat a posilovat stávající charakter obce, její historické urbanistické založení s ohledem na zachované historické jádro venkovské obce s pravidelnou návsi, její prostorové uspořádání, konfiguraci terénu a limity využití území.
 - Nevytvářet nové izolované enklávy bydlení a rekreace v krajině
- Rozvíjet a chránit stávající urbanistické, historické, civilizační a kulturní hodnoty.
- Podporovat a vytvořit podmínky pro trvalé bydlení formou rozvoje veřejné infrastruktury.
- Stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a krajiny.
- Posílit ekologicko-stabilizační a estetickou funkci krajiny.
- Zajistit optimální plošný a prostorový rozvoj zastavěného území a zastavitelných ploch, reagující na historické urbanistické vazby při zachování charakteru tradičního venkovského prostředí a krajinného rázu doplněný veřejnou infrastrukturou.
- Stanovit podmínky prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch
- Zajistit ochranu nezastavěného území (především zemědělských ploch) stanovením podmínek využití ploch v nezastavitelném území.
- Vytvářet předpoklady pro zlepšování životní úrovně obyvatel – zejména koncepčně řešit chybějící sítě technické infrastruktury (doplnění veřejného vodovodu, návrh odkanalizování obce) a zkvalitňovat sítě stávající.
- Řešit koncepci dopravní infrastruktury.
- Podporovat, chránit a doplňovat stávající plochy občanské vybavenosti, veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Podporovat posílení podnikatelského sektoru návrhem ploch pro lehkou drobnou a řemeslnou výrobu.
- Vytvářet podmínky pro posílení a zkvalitnění přírodního a krajinného zázemí obce.
- Řešit pěší dopravu - umožnit přirozené propojení zastavěných území a krajiny, posilovat krajinné zázemí obce.
- Vytvářet předpoklady pro zachování krajinného rázu např. formou obnovy některých cest a vodních ploch, revitalizací vodotečí a břehových porostů, realizací interakčních prvků.

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

- Územní plán v souladu s obecně závaznými právními předpisy stanovuje respektovat, chránit, odpovídajícím způsobem využívat a dále rozvíjet následujících hodnoty:

B.2.1 Hodnoty urbanistické, historické, kulturní a civilizační

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu, regeneraci a rozvoj těchto hodnot:

- Venkovský charakter sídla, nízká hladina zástavby
- Stabilizovaná historicky vytvořená urbanistická struktura sídla Tlustice
- Ochrana dalších kulturních hodnot nezapsaných v ústředním seznamu kult. památek zařazené do památkového zájmu (kaplička na návsi, pomník, budova školy z roku 1937 atd.)
- Rozlehlá náves s bohatou zelení a dvěma vodními plochami
- Významná vyhlídková místa
- Objekty občanské vybavenosti veřejného charakteru, zlepšující kvalitu bydlení
- Plochy zemědělské výroby a lehkého průmyslu s potenciálem rozvoje hospodářských aktivit
- Prvky a systémy technické infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení
- Obslužnost hromadnou autobusovou dopravou
- Řešené území je územím s archeologickými nálezy
- Dálnice D5, silnice II. třídy a síť silnic III. třídy
- Značené cyklistické a turistické trasy
- Pohledové osy, významné výhledy, stavební a přírodní dominanty

B.2.2 Zajištění ochrany těchto hodnot

- Historické stavby v parteru je třeba chránit před zánikem či poškozením formou nalezení vhodného využití, které bude slučitelné s významem stavby
- Respektovat založenou urbanistickou strukturu sídla a charakter sídla s nízkou zástavbou

- Rozvoj ploch soustředit v dosahu stávající technické a dopravní infrastruktury a minimalizovat rozvoj bez dostupnosti těchto sítí
- Chránit veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně před zastavěním
- Podporovat rozvoj drobné občanské vybavenosti v plochách venkovského bydlení

B.2.3 Hodnoty přírodní a krajinné

- Významné krajinné prvky dle §3 a § zákona č. 114/1992 Sb.
- Vodní tok a vodní plochy
- Soustavy alejí podél cest
- Místa krajinného rázu
- Významná vyhlídková místa
- Ochrana prvků regionálního charakteru ÚSES (v řešeném území se vyskytuje regionální biocentrum ÚSES)

B.2.4 Zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot

- Ochranu přírodních a krajinných hodnot realizovat formou právní ochrany prvků a jednotlivých lokalit
- Vymezit plochy pro ÚSES, tedy plochy pro biocentra a zajistit tím ochranu ekosystémů nad legislativní rámec, realizovat opatření zvyšující jejich funkčnost
- Umožnit koexistenci funkcí přírodních s funkcemi krátkodobé rekreace (turismus, cykloturismus)
- Podporovat stávající a zakládat nové interakční prvky (meze, liniové výsadby, pásy ochranné zeleně, solitérní stromy v krajině)

C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- Respektovat a **vhodně rozvíjet stávající sídelní strukturu** území
- **Sídlo rozvíjet podle koncepce stanovené v bývalé územně plánovací dokumentaci**, plošný rozvoj směřovat k doplňování stávající struktury v těsné návaznosti na zastavěné území s důrazem na dostatečné šíře veřejného prostranství
- **Převzít po prověření většinu zastavitelných ploch z bývalé územně plánovací dokumentace** včetně jejích změn a návrh doplnit o nové žádosti došlé v rámci projednávání návrhu územního plánu
- Postupně zacelovat a citlivě **dotvářet založenou urbanistickou strukturu** sídla Tlustice, plošný rozvoj zástavby směřovat nejprve do **dostavby proluk v zastavěném území zejména v severní části obce** a teprve poté do ploch zastavitelných vymezených na volných plochách v přímé návaznosti na zastavěné území a po okrajích hranic zastavěného území sídla
 - Tyto rozvojové plochy soustřeďovat nejprve do vnitřních rezerv, **využitím volných parcel a proluk**, teprve poté zastavovat přiměřeně a úměrně území přilehlé k zastavěnému území obce doplněním stávající urbanistické struktury.
 - Prostorové a funkční uspořádání rozlohou větších ploch (cca nad 2 ha) prověřit územní studií
 - Zároveň **omezit nadměrné zahušťování stávající venkovské zástavby** za pomoci vhodných prostorových regulativů
 - Respektovat a posilovat stávající charakter obce, její historické urbanistické založení s ohledem na zachovalé historické jádro venkovské obce s pravidelnou návší, její prostorové uspořádání a limity využití území.
 - Novostavby realizované na volných pozemcích v prolukách a v navazujících rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu a důležité pohledové osy v území a nenarušovat místní krajinný ráz (viz **podmínky prostorového uspořádání v kap. f ÚP**) totéž platí i u přestaveb, dostaveb, nástaveb objektů ve stávající zástavbě
- **Zachovat a rozvíjet stávající funkční zónování obce:** zóna obytná, zóna dopravní a dopravně výrobní, zóna přírodní a zóna zemědělská
 - **Sídlo Tlustice** (zejména jeho centrální část) rozvíjet jako jádro sídelní struktury s **koncentrací základního občanského vybavení** pro každodenní potřeby svých obyvatel
 - **Podpora a rozvoj přírodní zóny a zemědělské zóny** - vytvářet podmínky pro posílení a zkvalitnění **přírodního a krajinného zázemí obce.**
- Posílit **vazby veřejných prostranství** uvnitř obce, prostorově zvýraznit a funkčně posílit přirozený centrální prostor formou veřejného prostranství

- **Nepodporovat rozvoj izolovaných enkláv** bydlení a rekreace v krajině v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- **Respektovat a vhodně rozvíjet stávající občanské vybavení** a plochy pro podnikatelské aktivity v území, rozvoj občanské vybavenosti zajištěn návrhem nových ploch pro **sportoviště**
- **Rozvoj podnikatelského sektoru** zacílit do stabilizovaných ploch areálu lehké výroby a ostatních ploch podnikání a drobné výroby v jižní části území, kde je navržen i jejich plošný rozvoj
- Podpora kvalitativní stránky života v území, zejména doplnění chybějících **sítí technické infrastruktury** (doplnění vodovodní sítě, kanalizační sítě, doplnění ploch pro technickou vybavenost inženýrských sítí, důrazně řešit dostatečné čištění splaškových vod před jejich zaústěním do jednotné obecní kanalizace
- Zamezit fragmentaci krajiny vymezením ploch ve volné krajině bez návaznosti na současně zastavěné území, naopak **doplnit cestní síť v krajině obnovou historických cest**
- Zajistit propustnost **cyklistické a pěší dopravy – propojením sídel navzájem (Hořovice – Tlustice) a propojením přírodních zajímavostí**
- Využít přírodně rekreační potenciál území návrhem tras pro **cyklotrasy a cyklostezky** – pro podporu cestovního ruchu a volnočasových aktivit místních obyvatel, podporovat pěší a cyklistické vazby na okolní obce, na CHKO Brdy, Křivoklátsko, Český Kras

C.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Cílem koncepce uspořádání sídla je koordinace zájmů a vztahů v zastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmu ochrany urbanistických a architektonických hodnot v sídle.
- Za tímto účelem územní plán stanovuje **plochy s RZV** v zastavěném území a zastavitelných plochách, pro ně jsou stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání.
- V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny následující plochy s RZV, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap.F.

Tabulka 1: Vymezení ploch s RZV v územním plánu Tlustice

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s RZV dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	BH	Bydlení hromadné
2	BI	Bydlení individuální
3	RH	Rekreace hromadná
4	OV	Občanské vybavení – veřejné
5	OM	Občanské vybavení – komerční
6	OS	Občanské vybavení – sport
7	OH	Občanské vybavení – hřbitovy
8	DL	Doprava letecká
9	DS	Doprava silniční
10	DZ	Doprava železniční
11	TI	Technická infrastruktura – inženýrské sítě
12	VL	Lehká výroba
13	VD	Drobná a řemeslná výroba
14	VZr	Zemědělská výroba - rostlinná
15	PV	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
16	ZV	Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně
17	ZO	Zeleň ochranná a izolační
18	ZS	Zeleň soukromá a vyhrazená
19	W	Plochy vodní a vodohospodářské
20	NZ	Plochy zemědělské

21	NL	Plochy lesní
22	NP	Plochy přírodní
23	NS	Plochy smíšené nezastavěného území

C.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- Územní plán vymezuje zastavitelné plochy jednak v dosud nezastavěném území a dále v prolukách v zastavěném území
- Plochy přestavby nejsou vymezeny
- Jednotlivé zastavitelné plochy jsou rozděleny do následujících tabulek podle funkčního využití ploch s uvedením specifických podmínek ploch a u ploch bydlení se stanovením maximálního počtu RD v jednotlivých plochách
- Podrobné odůvodnění a charakteristika jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno v textové části odůvodnění v kap. J.3 Vymezení a odůvodnění zastavitelných ploch
- Zastavitelné plochy a plocha přestavby jsou vymezeny ve výkresu základního členění, v Hlavním výkresu a odůvodněny v Koordinačním výkresu

C.2.1 Bydlení individuální

Tabulka 2: Vymezení ploch pro bydlení v územním plánu Tlustice

Označení plochy	Výměra (ha)	Etapizace	Počet RD	Podmínka územní studie	Specifické podmínky plochy
Z01	0,46	I. etapa	2	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Ochranné pásmo VN
Z02	3,22	I. etapa	10-20	Ano	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy v plochách zahrad • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat podmínku zachování prostupnosti pro motorová vozidla VP - 1 • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma
Z03	0,16	I. etapa	2	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma
Z04	1,00	I. etapa	10	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma ○ Radioreleová trasa
Z05	0,21	I. etapa	2	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace

Z08	3,51	I. etapa	15-20	Ano	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat podmínku zachování prostupnosti pro motorová vozidla VP - 2 • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma
Z09	2,17	I. etapa	10-15	Ano	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Radioreleová trasa
Z10a	0,83	I. etapa	7	Ano	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma a trafostanice ○ Radioreleová trasa
Z10b	0,97	II. etapa	8	Ano	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolované rodinné domy • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meliorace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma a trafostanice ○ Radioreleová trasa
Z12	0,13	I. etapa	1	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu
Z13	0,13	I. etapa	1	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu
Z20	0,18	I. etapa	1	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Pouze samostatně stojící izolovaný rodinný dům • Hmotový a architektonický výraz objektů bude respektovat okolní zástavbu
12,97	Celkem výměra				

C.2.2 Veřejná prostranství

Tabulka 3: Vymezení ploch pro veřejná prostranství v územním plánu Tlustice

Označení plochy	Výměra (ha)	Kód plochy	Etapizace	VPS	Specifické podmínky plochy
Z29	0,04	ZV	I. etapa	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ochranné pásmo komunikace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma ○ Meliorace
0,04	Celkem výměra				

C.2.3 Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Tabulka 4: Vymezení ploch pro technickou infrastrukturu v územním plánu Tlustice

Označení plochy	Výměra (ha)	Kód plochy	Etapizace	VPS	Specifické podmínky plochy
Z28	0,27	TI	I. etapa	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ochranné pásmo komunikace ○ Vrchní vedení VN včetně ochranného pásma
0,27		Celkem výměra			

C.2.4 Zeleň - ochranná a izolační

Tabulka 5: Vymezení ploch pro izolační zeleň v územním plánu Tlustice

Označení plochy	Výměra (ha)	Kód plochy	Etapizace	Specifické podmínky plochy
Z24	1,57	ZO	I. etapa	• Nejsou uvedeny
Z25	0,62	ZO	I. etapa	• Nejsou uvedeny
Z26	0,29	ZO	I. etapa	• Nejsou uvedeny
2,48		Celkem výměra		

C.2.5 Občanské vybavení – sport

Tabulka 6: Vymezení ploch pro sport v územním plánu Tlustice

Označení plochy	Výměra (ha)	Kód plochy	VPS	Podmínka územní studie	Specifické podmínky plochy
Z15	0,78	OS	PO1	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Hmotový a architektonický výraz objektů pro sport bude přizpůsoben stávající okolní zástavbě a bezproblémovému působení v dálkových pohledech • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Koridor D097 pro umístění obchvatu obce ○ Vedení VTL plynovodu a jeho ochranné pásmo
Z17	15,28	OS	PO2	Ano	<ul style="list-style-type: none"> • Hmotový a architektonický výraz objektů pro sport bude přizpůsoben stávající okolní zástavbě a bezproblémovému působení v dálkových pohledech • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Koridor D097 pro umístění obchvatu obce ○ Ochranné pásmo letiště ○ Vedení VTL plynovodu a jeho ochranné pásmo
16,06		Celkem výměra			

C.2.6 Výroba a skladování

Tabulka 7: Vymezení ploch pro výrobu v územním plánu Tlustice

Označení plochy	Výměra (ha)	Kód plochy	Etapizace	Podmínka územní studie	Specifické podmínky plochy
Z16	1,303	VL	I. etapa	Ne	<ul style="list-style-type: none"> • Výšková hladina staveb a zařízení musí respektovat (nesmí překročit) výšku okolních objektů ve stabilizované ploše výroby a skladování • Hmotový a architektonický výraz objektů bude přizpůsoben stávající okolní zástavbě a bezproblémovému působení v dálkových pohledech • Respektovat limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ochranné pásmo letiště
	1,303	Celkem výměra			

C.3 Koncepce systému sídelní zeleně

- Územní plán vymezuje systém sídelní zeleně tvořený stávajícími plochami zeleně v zastavěném území, plochami zeleně navazujícími na zastavěné území a nově navrhovanými plochami zeleně v zastavěném i zastavitelném území

Tabulka 8: Vymezení ploch sídelní zeleně v územním plánu Tlustice

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	ZV	Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně
2	ZO	Zeleň ochranná a izolační
3	ZS	Zeleň soukromá a vyhrazená

- Systém zeleně obsahuje dále tyto stabilizované prvky:
 - Plochy veřejné zeleně, aleje, doprovodná drobná zeleň v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)
 - Doprovodná zeleň podél komunikací - v rámci ploch dopravní infrastruktury silniční (DS)
 - Doprovodná zeleň podél vodních ploch (W, NZ, NS, NL, NP)
 - Zahrady rodinných domů - v rámci ploch bydlení (BI, BH), plochy rekreace (RH)
 - Zahrady a skupiny zeleně součástí ploch veřejné vybavenosti (OV, OM, OH, OS)
 - Doprovodná zeleň v plochách výrobních (VL, VD, Vzr)
 - Plochy lesní (NL)
 - Plochy přírodní (NP)
 - Plochy smíšené nezastavěného území (NS)
- Územní plán navrhuje pro doplnění systému sídelní zeleně tyto prvky:
 - Plochy zeleně ochranné a izolační – Z24, Z25, Z26
 - Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně – Z29

D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

D.1 Koncepce veřejné infrastruktury

- V rámci koncepce veřejné infrastruktury jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap.F

Tabulka 9: Vymezení ploch veřejné infrastruktury v územním plánu Tlustice

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s RZV dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	OV	Občanské vybavení – veřejné
2	OM	Občanské vybavení – komerční
3	OS	Občanské vybavení – sport
4	OH	Občanské vybavení – hřbitovy
5	DL	Doprava letecká
6	DS	Doprava silniční
7	DZ	Doprava železniční
8	TI	Technická infrastruktura – inženýrské sítě
9	PV	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

D.2 Vymezení koridorů pro umístění dopravní a technické infrastruktury

D097 - DS

Koridor	Koridor pro přeložku silnice II/117
Druh ploch s rozdílným způsobem využití:	<ul style="list-style-type: none"> • NS, NZ, ZO, OS, DL, VL
Výměra:	<ul style="list-style-type: none"> • šíře 30 m
Podmínky využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Koridor slouží pro umístění silnice II/117 a souvisejících staveb • Část koridoru, která nebude využita pro stavbu komunikace, bude dále ponechána v ploše s RZV dle hlavního výkresu (tzn. NS, NZ, ZO, OS, DL, VL) • Respektovat ochranné pásmo letiště
Etapa realizace:	<ul style="list-style-type: none"> • Není stanovena

D.3 Dopravní infrastruktura

D.3.1 Silniční doprava

- Stávající komunikační systém je územním plánem plně respektován. Územní plán hierarchizuje komunikační systém podle urbanisticko-dopravní funkce na systém nadřazený a systém nižšího dopravního významu
- Nadřazený komunikační systém obce tvořený dálnicí D5, silnicemi II/117 a II/114 a silnicemi III. tříd III/1142, III/1145, III/1144 vytváří základní komunikační skelet ostatních místních komunikací v území. Tyto plochy komunikací jsou územním plánem vymezeny jako Dopravní infrastruktura - silniční (DS)

- Komunikace nižšího dopravního významu tvoří:
 - komunikace místní obslužné, zajišťující funkci zejména dopravní obsluhy jednotlivých pozemků a nemovitostí a zároveň umožňují pohyb chodců a cyklistů ve veřejném prostoru,
 - komunikace účelové, plní funkci zejména obsluhy a zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, zajišťují prostupnost krajiny
 - jsou vymezeny jako Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)
 - v plochách Z02 a Z08 respektovat navrženou veřejnou prostupnost pro motorová vozidla VP-1, VP-2
- Je navržen **koridor D097** pro umístění silnice **II/117** v souladu se ZÚR SK
- Nově navrhované komunikace, které jsou součástí ploch veřejných prostranství, jsou uvažovány jako obousměrné dvoupruhové, vzhledem k tomu, že se jedná o komunikace přístupového charakteru je možná i kategorie jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami
- Dále je doporučeno v rámci rekonstrukcí a oprav zvyšovat kvalitu krytu vozovek a řešit odvádění srážkové vody z vozovky

D.3.2 Doprava v klidu, komunikace pro pěší a cyklisty

- Územní plán navrhuje zajistit základní prostupnost pro pěší a cyklisty včetně prostupnosti krajiny vymezením prostorově spojitého systému veřejných prostranství, tvořeného plochami veřejných prostranství (PV) včetně ploch veřejné zeleně a liniovými plochami dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)
- Územní plán vymezil **plochu pro parkování vozidel Z19** (DS)
- Územní plán umožňuje vymezení a zřizování turistických či vycházkových tras v turisticky atraktivní oblasti s napojením na cestní síť v sousedních územích v plochách NZ, NL, NS, NP
- Je navrženo dobudování chodníků a zřizování přechodů pro chodce uvnitř obce pro bezpečný pohyb chodců
- Územní plán respektuje vymezení dalších cyklotras na celém správním území obce Tlustice a navrhuje v rámci rozvoje cestovního ruchu postupné rozšiřování sítě cyklotras i na místní a účelové komunikace a propojení jednotlivých turistických cílů
- Značené cyklotrasy, turistické a naučné trasy je navrženo postupně doplňovat o mobiliář pro turisty (přístřešky, lavičky, informační tabule, odstavná zařízení pro kola atd.)

D.3.3 Železniční doprava

- Územní plán nevymezil žádné plochy pro železniční dopravu

D.3.4 Vodní doprava

- Územní plán nevymezil žádné plochy pro vodní dopravu

D.3.5 Letecká doprava

- Územní plán stabilizoval plochy pro leteckou dopravu (DL – doprava letecká) a jeho ochranná pásma
- Je nutno respektovat vzdušný prostor MO ČR (k.ú. Tlustice) podle § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, podle § 175 odst.1 stavebního zákona

D.4 Technická infrastruktura

- Územní plán navrhuje umístění liniových staveb sítě technické infrastruktury přednostně v plochách veřejných prostranství
- V územním plánu je stanoveno respektovat všechna vymezená ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury dle platných právních předpisů

D.4.1 Zásobování vodou

- V současné době není možné z kapacitních důvodů pražské vodovodní sítě napojovat na skupinový vodovod BKDZH nové vodovodní řady. Lze napojit jen malé odběratele, tj. do velikosti 3 BJ, viz rozhodnutí VAK Beroun z r. 2019
- U objektů, které budou zásobovány vodou individuálně, je třeba trvale sledovat kvalitu vody ve zdrojích. Tam, kde budou problémy s množstvím a kvalitou pitné vody, si budou obyvatelé zajišťovat potřebné množství pitné vody ve formě vody balené.
- Stávající obecní vodovod lze využít i pro požární účely
- Navržené vodovodní řady budou umístěny přednostně ve veřejných prostorech
- Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody cisternami ze zdroje Vrt – Žebrák a Zářezy - Neřežín. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu

D.4.2 Odvedení a čištění odpadních vod

- V souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje navrhuje územní plán pochycení výustí jednotné kanalizace a vybudování čerpací stanice, po odlehčení dešťových vod budou splaškové vody pomocí převaděče napojeny na ČOV Hořovice
- V rámci územního plánu byla vyčleněna plocha Z28 pro možnost vybudování rozšíření technologie na likvidaci splaškových vod
- Veškerá nově navržená kanalizace v obci bude řešena jako oddílná
- Nová kanalizační síť bude umístěna přednostně ve veřejných prostorech

D.4.3 Likvidace srážkových vod

- Je navrženo maximální množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do půdy, tzn. minimalizovat zpevňování ploch území nepropustnými materiály; - ze zpevněných ploch odvádět srážkové vody především dešťovými stokami oddílné kanalizace a odpadní vody splaškovými stokami oddílné kanalizace, - pouze v nezbytně nutných případech odvádět srážkové vody společně s odpadními jednotnou kanalizací
- Dešťové vody z nově budovaných objektů budou zachycovány přímo na pozemcích jednotlivých rodinných domů

D.4.4 Zásobování elektrickou energií

- Způsob napájení obce Tlustice zůstane i nadále zachován, tzn. napětím 22 kV stávajícím vrchním systémem
- Pro rozvojové lokality je navrženo posílení stávajících trafostanic a umístění nových distribuční trafostanic 22/0,4 kV včetně odboček ze stávající sítě VN. Umístění trafostanic bude upřesněno v dalších stupních projektové dokumentace
- Územní plán vymezuje a respektuje ochranná pásma elektrických vedení a trafostanic
- Stávající vrchní rozvodná síť (včetně přeložek a oprav) bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována

D.4.5 Telekomunikace

- Koncepce telekomunikace se v řešeném území nemění, současný systém telekomunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstává zachován

D.4.6 Zásobování plynem

- Územní plán navrhuje doplnění rozvodných plynovodních řadů v zastavitelných plochách
- Je nutno respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem

D.4.7 Nakládání s odpady

- Územní plán respektuje současnou koncepci nakládání s odpady vyplývající z Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje zpracovaného pro roky 2016 - 2026
- Odstraňování TKO bude probíhat dosavadním způsobem (likvidace odpadu specializovanou firmou, kontejnery na sběr tříděného odpadu)
- Shromažďovací plochy pro tříděný odpad je možno umísťovat v rámci jednotlivých funkčních ploch jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území (plochy veřejných prostranství, komunikací, plochy bydlení, občanské vybavenosti)
- Sběrné dvory bude možno umísťovat v rámci ploch technické infrastruktury a ploch výroby a skladování

D.4.8 Stavby pro snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami

- Zachovat a chránit stávající vodní plochy a vodoteče z důvodů ohrožení suchem
- Protipovodňová opatření nejsou územním plánem navrženy

D.5 Občanská vybavenost

- V územním plánu vymezeny jako:
 - **Občanské vybavení –veřejné (OV)**
 - **Občanské vybavení – komerční (OM)**
 - **Občanské vybavení – sport (OS)**
 - **Občanské vybavení – hřbitovy (OH)**
- Součástí veřejné vybavenosti jsou stavby a zařízení občanské vybavenosti pro vzdělávání a výchovu, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce, dále stavby a zařízení pro

sportovní, společenské a kulturní aktivity veřejného charakteru, pozemky staveb pro ubytování, stravování a služby

- Tyto plochy, sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví, je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely
- Územní plán navrhuje stabilizovat a dále rozvíjet plochy veřejné infrastruktury přednostně v plochách občanského vybavení. Tato funkce je v drobném rozsahu umožněna také v plochách bydlení (BI) zejména v centrální poloze, aby byla zajištěna optimální dostupnost
- Územní plán navrhuje plochu sportu na ploše bývalého letiště (Z17) a rozšíření plochy fotbalového hřiště (Z15) pro rozvoj občanské vybavenosti sportu
- Stavby a zařízení veřejné infrastruktury i komerčního charakteru (malá a střední) je možno dle podmínek využití ploch s RSV viz kapitola F) umisťovat v drobném rozsahu i do ploch bydlení (BI)
- Sportovní zařízení menšího rozsahu (otevřená venkovní hřiště, dětská hřiště) jsou umožněny umisťovat do stabilizovaných a návrhových ploch obytných (BI) a do ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně

D.6 Veřejná prostranství

- V územním plánu vymezeny jako:
 - **Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)**
 - **Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně (ZV)**
- Jako stávající veřejná prostranství jsou územním plánem vymezeny návesní a uliční prostory v zastavěném území a všechny ostatní místní a účelové komunikace
- Na veřejných prostranstvích lze umisťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem veřejných prostranství, zejména stavby a zařízení technické infrastruktury
- Veřejná prostranství jsou součástí ostatních ploch s RZV (BI, BH, RH, OV, OM, OH, OS, DS, DL, TI, VL, VD, VZ, ZV)
- Návrh místních komunikací je navíc umožněn v rámci stanovení hlavního a přípustného využití jednotlivých funkčních ploch. Pokud není komunikace vymezena navržením nových ploch, bude konkrétní řešení vyplývat z navazujících dokumentací řešících zástavbu v jednotlivých rozvojových lokalitách
- Nová veřejná prostranství budou vymezena v rámci zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 1000 m² plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry PV se nezapočítává výměra pozemní komunikace
- Návrh územního plánu vymezuje následující zastavitelné plochy přístupové komunikace včetně parkování k rozvojovým lokalitám vymezeným jako veřejné prostranství (PV): Z07
- Návrh územního plánu vymezuje plochu veřejné zeleně Z29

E. Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

E.1 Koncepte uspořádání krajiny

- Koncepte řešení krajiny v územním plánu vychází z jejich historických a současných funkcí
- Zemědělské využití krajiny na východní a západní části území a lesnická činnost a ochrana přírody a krajiny na severním okraji části území (Štílec) jsou v návrhu respektována jako prioritní
- Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a umisťovat stavby a zařízení lze pouze v omezeném rozsahu § 18 odst.5 zákona 183/2006 Sb. (viz. kapitola F.20 a F.23)
- Územní plán respektuje přírodní a krajinné hodnoty a limity využití území
- Je navrženo účelně členit krajinu na jednotlivé plochy s RZV a stanovit pro ně podmínky využití
- Chránit volnou krajinu před zastavěním, zástavbu umisťovat v přímé vazbě na zastavěné území, až po dostavbě proluk a v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury
- Chránit přírodní plochy a prvky v území (ochrana skladebných prvků ÚSES, významné krajinné prvky chráněné zákonem)
- Zvyšovat prostupnost krajiny
- Nevytvářet nové negativní dominanty krajiny
- Vytvořit podmínky pro zvýšení retenčních schopností krajiny
- Navrhnout plochy izolační zeleně jako ochranu proti hluku z dopravy a jako opatření proti větru (Z24, Z25, Z26)

- Příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích - hospodaření bez využívání chemických prostředků, umělých hnojiv, s šetrným přístupem k chovu hospodářských zvířat a k využívání krajiny
- Doplnit mimolesní zeleň (interakční prvky) linií zelení podél polních cest, vodotečí či remízků ozeleněním dřevinami přirozeného charakteru
- Obnovit zaniklé převážně nezpevněné polní cesty a pěšiny, zlikvidované při slučování pozemků
- Doplnit cestní síť s navázáním na sousední katastry (konkrétní řešení bude vyplývat z návrhu komplexních pozemkových úprav)
- Obnovit tradici soliterních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod.), za použití výsadby vhodných dlouhověkých dřevin - lípa, dub, ochrana stávajících soliterních dřevin v krajině
- Všechna doporučená opatření je nutné provádět na základě zpracovaného projektu
- V krajině nevznikají nová sídla ani samoty, charakter území je zachován. Celková koncepce návrhu upřednostňuje rozvíjení zástavby v přímé vazbě na zastavěné území na úkor zemědělsky využívaných ploch

E.2 Vymezení druhů ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

- Jako plochy v krajině jsou v územním plánu vymezeny všechny plochy mimo zastavěná území, následující nezastavitelné plochy s RZV, pro které jsou v kapitole F stanoveny regulativy využití území:

Plochy vodní a vodohospodářské – W

- Zahrnují stabilizované vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území
- Jejich funkce v řešeném území je především ekologicko – stabilizační, vodohospodářská a estetická
- Návrh vytváří podmínky pro jejich obnovu a ochranu formou stanovení podmínek pro jejich využívání. ÚP nenavrhuje nové vodní plochy
- V rámci stabilizovaných vodních ploch navrhuje ÚP doplnění břehových porostů z důvodů zvýšení ekologické stability krajiny

Plochy zemědělské – NZ

- Zemědělské pozemky, pozemky orné půdy a trvalých travních porostů, jsou určeny k produkční i ekologické funkci
- ÚP nevymezuje nové plochy zemědělské
- V rámci těchto ploch územní plán navrhuje zachování a doplnění drobných ploch zeleně (remízky, meze apod), doplnění liniové zeleně podél polních cest a řešení protierozních opatření

Plochy lesní – NL

- Zahrnují veškeré pozemky určené k plnění funkce lesa s funkcí produkční, ekologickou, krajinnou a rekreační. ÚP ponechává plochy jako stabilizované

Plochy přírodní – NP

- Jsou vymezeny za účelem vytvoření podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Tyto plochy v řešeném území tvoří prvky územního systému ekologické stability

Plochy smíšené nezastavěného území – NS

- Zaujímají významný podíl ploch v nezastavěném území. Jsou funkčně nejednoznačné, prolíná se v nich přírodní funkce, kde je nutné respektovat požadavky ochrany přírody a funkce zemědělské prvovýroby plní také mimoprodukční funkce

Tabulka 10: Vymezení ploch v krajině v územním plánu Tlustice

Pořadové číslo	Kód plochy	Druh plochy s RZV dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
1	W	Plochy vodní a vodohospodářské
2	NZ	Plochy zemědělské
3	NL	Plochy lesní
4	NP	Plochy přírodní
5	NS	Plochy smíšené nezastavěného území

E.3 Vymezení ploch změn v krajině

- Územním plánem nejsou vymezeny plochy změn v krajině

E.4 Návrh územního systému ekologické stability krajiny

- V území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES
- Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje
- Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti
- Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu
- Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou především **lesní porosty**, dle mapy potenciální přirozené vegetace, na převážné většině řešeného území 7 – **Černýšová dubohabřina** (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*)
- Budou respektovány a doplněny interakční prvky (**IP01 – IP07**) v podobě liniových prvků v území (polní cesty, drobné vodoteče, meze apod.)
- Prvky ÚSES (biocentra) byly vymezeny jako **Plochy přírodní – NP**

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální

- V řešeném území se skladebné části ÚSES nadregionální úrovně nevyskytují

Regionální hierarchie

- **1424 Štílec**, mezofilní hájové RBC, funkční, plochy zemědělské půdy (s dřevinnými porosty) převést na plochy ostatní příp. lesní pozemek, v lesních porostech i na ostatních plochách postupně upravit dřevinnou skladbu dle STG

Lokální hierarchie

- V řešeném území se skladebné části ÚSES lokální úrovně (biocentra a biokoridory) nevyskytují. V území jsou vymezeny též interakční prvky. Interakční prvek je doplňkovou skladebnou částí ÚSES, která posiluje interakci ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů. Typickými interakčními prvky jsou meze s porosty dřevin, úvozy, břehové porosty vodních toků nebo stromové i křovité porosty podél cest

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- Přípustné:
 - současné využití;
 - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- Podmíněné:
 - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, (ČOV atd.); umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- Nepřípustné:
 - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
 - rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

E.5 Protierozní opatření

Na plochách orné půdy, nejvíce ohrožených vodní erozí jsou navrženy plochy k založení trvalých travních porostů a liniových či skupinových porostů dřevin, případně jiných protierozních opatření. Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území

Pro omezení eroze krajiny je:

- Přípustné:
 - zvyšování podílu trvalých travních porostů;
 - zakládání porostů krajinné zeleně;

- členění velkých celků zemědělské půdy;
- Nepřípustné:
 - další scelování pozemků orné půdy;
 - likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
 - zvyšování podílu orné půdy (zoriňování existujících ploch travních porostů);
 - poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

E.6 Prostupnost krajiny

- Z hlediska prostupnosti krajiny neobsahuje územní plán výraznější návrhy, cestní síť v krajině je v podstatě zachována ve své historické podobě a hustota cestní sítě byla shledána jako dostačující
- Územní plán obnovuje zarostlé historické cesty a navrhuje doplnění doprovodné zeleně podél cestní sítě
- Prostupnost krajiny je v návrhu územního plánu zajištěna též vymezením skladebních prvků ÚSES

E.7 Rekreace

- Plochy rekreace individuální nejsou se v řešeném území vymezeny
- Plocha hromadné rekreace je stabilizována v severní části území

E.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

- V řešeném území se vyskytuje 1 poddolované území, územní plán tato území stabilizuje
- Sesuvná území se v řešeném území nenalézají
- Územní plán nevymezuje specifické plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin
- V řešeném území se vyskytuje zájmové území MO pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce, které je nutno respektovat podle § 175 odst.1 stavebního zákona

E.9 Civilní ochrana

- Budou respektovány plochy a zařízení civilní ochrany dle zvláštních správních předpisů:
 - Koridor RR spoje
 - Vymezené území letecký koridor
- Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území

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

F.1 Bydlení hromadné – BH

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech (bydlení hromadné)

Přípustné využití:

- pozemky související veřejné vybavenosti (dopravní, technická, veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště)
- ochranná a izolační zeleň
- parkoviště, garáže (řadové, hromadné, podzemní)

Podmíněně přípustné využití:

- součástí plochy bydlení mohou být pouze takové stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s funkcí bydlení

Nepřípustné využití:

- bydlení v rodinných domech
- stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- zařízení pro skladování, výrobu a velkoobchod
- plochy zařízení pro individuální rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu pro zastavěné plochy (dostavby atd.):

- Výška zástavby **maximálně 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím**
- Poměr **výměry části pozemku schopné zasakování dešťové vody** k celkové výměře pozemku musí činit **nejméně 0,40**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zmenšení výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody.
- **Poměr zastavěné plochy pozemku** (včetně všech zpevněných ploch) k celkové výměře pozemku činí v zastavitelných plochách **max. 0,40**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zvýšení poměru zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku

F.2 Bydlení individuální – BI

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů
- zahrady
- pozemky související veřejné vybavenosti (dopravní, technická, veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště)

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci – pouze stávající
- pozemky bytových domů – pouze stávající
- plochy služeb nerušící bydlení (kadeřnictví, kosmetika, masáže, pedikúra, kancelář, atd) - pouze se zajištěním parkování klientů na vlastním pozemku, pouze pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí bydlení a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v okolí
- zařízení občanské vybavenosti (i komerční) sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatelů dané plochy (cukrárna, kavárna, ordinace, malý obchod o jedné prodejní místnosti – např. květinářství, dárkové potřeby, textil, drogerie, galanterie atd.... výtvarné dílny, klubovny) se zajištěním parkování klientů na vlastním pozemku, pouze pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí bydlení a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v okolí. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku na okolní zástavbu.
- pozemky stávajících služeb a ekonomických aktivit za podmínky, že byly řádně povoleny

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které nejsou uvedeny ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném
- veřejná ubytovací a stravovací zařízení (hotely, penziony, kempy)
- zařízení pro skladování, výrobu a obchod, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hluk, prach, exhalace, zvýšení dopravní zátěže v dané lokalitě)
- stavby pro chovatelství, zahradnické a pěšební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nová zástavba bude realizována jako **jednopodlažní s využitelným podkrovím**
- při dostavbě proluk a na pozemcích v přímé návaznosti na stávající zástavbu je rozhodující výška okolní zástavby – nesmí svojí výškou přesáhnout stávající zástavbu. (Za stávající okolní zástavbu se považuje i zástavba, která je oddělena komunikací)
- U zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních stávajících objektů
- Vždy se však musí jednat o stavby, jež nenaruší krajinný ráz a budou přirozeně včleněny do okolní, zejména původní zástavby;
- **Minimální velikost pozemku pro umístění rodinného domu je v zastavitelných plochách i ve stabilizovaném území 800 m²**
- Doplnkové stavby musí být svým objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- Novostavby či přestavby stávajících staveb budou **respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby**, a to zejména:
 - při umístění na pozemku
 - výškou a hmotovým řešením celé stavby
 - dostavby proluk, nástavby, přístavby i přestavby budou respektovat objemovou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby
- Poměr **výměry části pozemku schopné zasakování dešťové vody** k celkové výměře pozemku musí činit **nejméně 0,40**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zmenšení výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody.
 - **Poměr zastavěné plochy pozemku** (včetně všech zpevněných ploch) k celkové výměře pozemku v zastavitelných plochách činí **max. 0,40, max však 400 m²**
 - u zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zvýšení poměru zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku

F.3 Rekreace hromadná – RH

Hlavní využití:

- stavby a zařízení rekreační a ubytovací,
- stavby a zařízení pro sport, bazény

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro obchod a služby související s provozem areálů
- stavby a zařízení pro veřejné stravování související s provozem areálů
- stavby a zařízení zdravotnická a sociální péče související s provozem areálů
- stavby a zařízení kulturní a společenská, stavby a zařízení školská a vzdělávací
- stavby a zařízení související vybavenosti
- byty správců a majitelů, služební byty
- příslušné komunikace účelové, místní obslužné komunikace, pěší, cyklistické, odpočinkové plochy
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů a autobusů, parkovací garáže
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů
- zeleň veřejná, pobytové louky, drobná architektura, vodní prvky

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
- velkokapacitní stavby a zařízení pro obchod, nákupní centra, zábavní střediska
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- čerpací stanice pohonných hmot

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

F.4 Občanské vybavení – veřejné – OV

Hlavní využití:

- občanské vybavení místního i nadmístního významu sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, kulturu, zdravotní služby, vědu a výzkum, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro školství, vzdělávání, péči o rodinu a výchovu
- zdravotnictví a sociální služby - např. nemocnice a polikliniky, zdravotní střediska, ordinace, péče o rodinu a seniory, hospice, domovy seniorů, domy s asistenční službou apod.,
- stavby a zařízení pro administrativu, peněžnictví, veřejnou správu, pro kulturu, společenské aktivity a církevní činnost
- stavby a zařízení pro ochranu obyvatelstva - hasičský sbor, policii, civilní ochranu a technické služby města
- stavby a zařízení sportovní jako součást areálů školství či jiného občanského vybavení
- stavby a zařízení pro služby a veřejné stravování, pro přechodné ubytování
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů

- dětská hřiště
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná vybavenost komerčního charakteru (kanceláře, služby, obchody, drobné provozovny)

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- velkoplošná komerční zařízení a stavby s vysokými nároky na dopravní obslužnost
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- bydlení (s výjimkou služebních bytů)
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod, chovatelská činnost
- plochy, stavby a zařízení pro individuální rekreaci
- stavby, zařízení a činnosti, které nejsou uvedeny ve využití hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- svým hmotovým a výškovým členěním objekty občanské vybavenosti výrazně nepřesáhnou objemovou strukturu a výškovou hladinu stávající zástavby
- **výška maximálně 2 nadzemní podlaží**, zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu okolní zástavby
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

F.5 Občanské vybavení – komerční – OM

Hlavní využití:

- občanské vybavení místního významu sloužící pro ubytování, stravování, služby komerčního charakteru

Přípustné využití:

- občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- stavby a zařízení pro obchod, služby, administrativu, veřejné stravování, drobné provozovny nerušící výroby
- obchodní zařízení do 300 m² hrubé podlažní plochy
- služební byty správců objektu a nezbytného personálu
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, garáže, hromadné garáže
- dětská hřiště
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Nepřípustné využití:

- velkoplošná komerční a ubytovací zařízení a stavby s vysokými nároky na dopravní obslužnost
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- stavby, zařízení a činnosti, které nejsou uvedeny ve využití hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- svým hmotovým a výškovým členěním objekty komerční občanské vybavenosti výrazně nepřesáhnou objemovou strukturu a výškovou hladinu stávající zástavby
- **výška maximálně 2 nadzemní podlaží**, zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu okolní zástavby
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

F.6 Občanské vybavení – sport – OS

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy pro sport, tělovýchovu a denní rekreaci obyvatel

Přípustné využití:

- krytá a otevřená zařízení pro sport, rekreaci a zábavu
- doprovodné stavby (šatny, tribuny)
- doprovodné služby (veřejné stravování, veřejné ubytování, obchod)
- pozemky souvisejících veřejných prostranství (veřejná prostranství, plochy zeleně)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území (garáže, odstavné parkovací plochy)

Podmíněně přípustné využití:

- plochy, stavby, zařízení a činnosti doplňující hlavní a přípustné využití za podmínky, že nebudou narušovat kvalitu prostředí

Nepřípustné využití:

- trvalé bydlení (pouze služební byt)
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru
- stavby, zařízení a činnosti, které nejsou uvedeny ve využití hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- **výška zástavby maximálně 2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím**
- svým hmotovým a výškovým členěním objekty občanské vybavenosti výrazně nepřesáhnou objemovou strukturu a výškovou hladinu stávající zástavby
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí a budou respektovat krajinný ráz lokality

F.7 Občanské vybavení – hřbitovy – OH

Hlavní využití:

- plochy hřbitovů a veřejných pohřebišť

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení
- pozemky staveb pro občanské vybavení a služby související s využitím hlavním
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené včetně zeleně ochranné a izolační
- aleje a stromořadí
- pěší cesty
- drobné zpevněné plochy parkového charakteru
- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení pro obsluhu řešeného území včetně parkoviště

Nepřípustné využití:

- využití pro bydlení a rekreaci
- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nejsou stanoveny

F.8 Doprava letecká – DL

Hlavní využití:

- samostatně vymezené plochy letecké dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch

Přípustné využití:

- pozemky letišť, garáží a hangárů
- odstavné a parkovací plochy
- plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka apod.)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

F.9 Doprava silniční – DS

Hlavní využití:

- plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

Přípustné využití:

- pozemky liniových staveb dopravy silniční (silnice II. a III. třídy, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy
- terminály hromadné dopravy včetně služeb pro cestující
- pozemky staveb čerpacích stanic pohonných ploch včetně služeb pro motoristy
- plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka apod.)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

F.10 Doprava železniční – DZ

Hlavní využití:

- pozemky železniční dopravy, včetně pozemků a staveb souvisejících

Přípustné využití:

- pozemky drážní, včetně liniových staveb, ploch zeleně apod.
- pozemky staveb a zařízení související s drážním provozem (nádražní, provozní a správní budovy, zastávky, nástupiště, nákladové stavby a prostory, depa apod.) včetně služeb pro cestující
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro komerční využití (služby, sklady, obchodní zařízení) za podmínky, že nebude narušeno přípustné a nepřípustné využití

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

F.11 Technická infrastruktura – inženýrské sítě – TI

Hlavní využití:

- objekty, plochy a areály technické infrastruktury

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování vodou
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování energiemi
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování teplem a plynem
- pozemky staveb a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace

- pozemky dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky staveb a zařízení pro nakládání a likvidaci odpadu
- plochy zeleně
- umělé vodní plochy, požární nádrže
- služební byty správců

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková zařízení technické infrastruktury nebudou negativně ovlivňovat krajinný ráz

F.12 Lehká výroba – VL

Hlavní využití:

- pozemky staveb lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a řemeslné výroby, manipulační plochy
- pozemky staveb pro skladování, (skladování pouze pro potřeby související plochy výroby)
- stavby a zařízení pro stavební činnost a výrobu stavebních hmot
- stavby a zařízení pro obchod - prodejní sklady, vzorkové prodejny - jako součást výrobního areálu
- pozemky staveb zemědělské výroby rostlinné a živočišné
- pozemky staveb pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné dvory)

Přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, stavby a zařízení hromadné dopravy
- plochy zeleně a vodní plochy
- odstavné a parkovací plochy
- stanice PHM – pouze stávající
- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- stavby a zařízení stravovací za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu
- pozemky staveb občanské vybavenosti komerčního charakteru (mimo objektů občanské vybavenosti, pro rekreační ubytování, pro sport a kulturu) za podmínky, že nebudou omezovat hlavní využití

Nepřípustné využití:

- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují či omezují hlavní využití
- z důvodu překračování imisního limitu pro znečišťující látku benzo(a)pyren na území obce je nepřípustná výroba, technologie nebo zdroj negativně ovlivňující ovzduší, který by ve svém důsledku mohl stávající stav zhoršovat
- plochy pro stavby k bydlení
- stavby průmyslové výroby s rušícím vlivem na okolí
- rozšiřovat stávající stanice PHM
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci, stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví, kulturu

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- **výška zástavby:** maximálně 2 nadzemní podlaží, zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu okolní zástavby, vyšší podlažnost je tolerována pouze u stávajících budov a v rámci změn staveb není možné realizovat navýšení staveb
- **Poměr výměry části pozemku schopné zasakování dešťové vody** k celkové výměře pozemku musí činit nejméně **0,40**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zmenšení výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody.
- Poměr zastavěné plochy pozemku (včetně všech zpevněných ploch) k celkové výměře pozemku činí **max. 0,50**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zvýšení poměru zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku.
- min. podíl nezpevněných ploch a max. podíl zastavěných ploch lze v případě stabilizované stávající zástavby posuzovat v odůvodněných případech individuálně - v kontextu okolní zástavby celého bloku (umožnit přiměřené dostavby)
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

F.13 Drobná a řemeslná výroba – VD

Hlavní využití:

- řemeslná výroba a výrobní služby

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro drobnou a řemeslnou výrobu a skladování (skladování pouze pro potřeby související plochy výroby) tj. stavby určené pro malovýrobu, přidruženou výrobu, řemeslnou a lehkou průmyslovou výrobu, pro výrobní, nevýrobní a technické služby, které svým charakterem nenáleží do obytných zón, stavby pro skladování výrobků, hmot a materiálů, sběrné dvory, sklady pro řemeslnou výrobu
- stavby pro opravu, údržbu a garážování strojů, stavby autoopraven, autoservisů, garáží, čerpacích stanic pohonných hmot, areálů nákladní dopravy
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna, integrovaný byt správce apod.
- stavby pro velkoobchod
- oplocení areálů
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy zeleně a vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- stavby a zařízení stravovací za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu

Nepřípustné využití:

- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují či omezují hlavní využití
- z důvodu překračování imisního limitu pro znečišťující látku benzol(a)pyren na území obce je nepřípustná výroba, technologie nebo zdroj negativně ovlivňující ovzduší, který by ve svém důsledku mohl stávající stav zhoršovat
- plochy pro stavby k bydlení
- plochy staveb pro zemědělství (chov hospodářských zvířat, živočišná výroba)
- pozemky staveb občanské vybavenosti, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby průmyslové výroby s rušícím vlivem na okolí

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- **výška zástavby:** maximálně 2 nadzemní podlaží, zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu okolní zástavby, vyšší podlažnost je tolerována pouze u stávajících budov a v rámci změn staveb není možné realizovat navýšení staveb
- Poměr **výměry části pozemku schopné zasakování dešťové vody** k celkové výměře pozemku musí činit nejméně **0,40**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zmenšení výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody.
- Poměr zastavěné plochy pozemku (včetně všech zpevněných ploch) k celkové výměře pozemku činí **max. 0,50**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zvýšení poměru zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku.
- min. podíl nezpevněných ploch a max. podíl zastavěných ploch lze v případě stabilizované stávající zástavby posuzovat v odůvodněných případech individuálně - v kontextu okolní zástavby celého bloku (umožnit přiměřené dostavby)
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

F.14 Zemědělská výroba – rostlinná – VZr

Hlavní využití:

- areály zemědělské výroby slouží k umístování staveb zemědělské výroby a funkčně souvisejících staveb a zařízení a přidružené drobné výroby
- pozemky staveb výroby zemědělské rostlinné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, uchování produktů, dočasné uchování odpadů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis, atd.)
- pozemky pro obchodní zařízení a nevýrobní služby pouze související s předmětem podnikání v dané ploše

Přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, plochy zeleně
- administrativa uvnitř areálu
- pozemky staveb nezemědělského charakteru - výrobních služeb a řemeslné výroby, pozemky staveb pro skladování (skladování pouze pro potřeby související plochy výroby)
- z živočišné výroby je povolen pouze chov koní

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení stravovací za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu

Nepřípustné využití:

- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují či omezují hlavní využití
- z důvodu překračování imisního limitu pro znečišťující látku benzol(a)pyren na území obce je nepřípustná výroba, technologie nebo zdroj negativně ovlivňující ovzduší, který by ve svém důsledku mohl stávající stav zhoršovat

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- **výška zástavby:** maximálně 2 nadzemní podlaží, zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu okolní zástavby, vyšší podlažnost je tolerována pouze u stávajících budov a v rámci změn staveb není možné realizovat navýšení staveb
- Poměr **výměry části pozemku schopné zasakování dešťové vody** k celkové výměře pozemku musí činit nejméně **0,40**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zmenšení výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody.
- Poměr zastavěné plochy pozemku (včetně všech zpevněných ploch) k celkové výměře pozemku činí **max. 0,50**. U zastavěných ploch při změnách staveb v případě již překročeného ukazatele nesmí dojít ke zvýšení poměru zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku.
- min. podíl nezpevněných ploch a max. podíl zastavěných ploch lze v případě stabilizované stávající zástavby posuzovat v odůvodněných případech individuálně - v kontextu okolní zástavby celého bloku (umožnit přiměřené dostavby)
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

F.15 Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PV

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení (návesní prostory, ulice), které mají významnou prostorotvornou, rekreační a komunikační funkci v rámci vnitřního prostoru sídla

Přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury s charakterem odpovídajícím účelu veřejných prostranství
- komunikace pro pěší, cyklisty
- pozemky veřejně přístupné, zejména plochy zeleně, travnaté plochy a soukromé předzahrádky, drobné vodní plochy a toky
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- drobné zpevněné plochy, parkování na terénu
- infrastruktura cestovního ruchu
- drobné stavby související s hlavním využitím - mobiliář

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele

- plochy pro silniční pozemky silnic II. a III. třídy a místních komunikací včetně ploch pro součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. za podmínky, že provoz na těchto komunikacích je slučitelný s účelem veřejného prostranství

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, služby a výrobu zemědělského a nezemědělského charakteru
- skládky odpadů
- stavby, zařízení a činnosti, které nejsou uvedeny ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka, morfologie a uspořádání prostoru včetně respektování okolní zástavby

F.16 Veřejná prostranství s převahou veřejné zeleně – ZV

Hlavní využití:

- plochy systému sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou a rekreační funkci, umožňují každodenní rekreaci, pohyb a pobyt ve veřejném prostoru
- udržované travnaté plochy v zastavěném území obce

Přípustné využití:

- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy)
- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako prostoru veřejného
- pěší a cyklistické komunikace
- vodní plochy a toky
- drobné stavby, související s hlavním využitím plochy, mobiliář
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- drobné zpevněné plochy
- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- skládky odpadů
- umístování staveb trvalého charakteru

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka, morfologie, prostorové kompozice sídla a krajiny a uspořádání prostoru

F.17 Zeleň ochranná a izolační – ZO

Hlavní využití:

- plochy zeleně specifického účelu, slouží zejména k oddělení ploch s RZV ve vzájemném konfliktu
- zeleň specifická a izolační v podobě skupinové zeleně

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- dětské hřiště, vodní plochy a toky
- trvalé travní porosty
- protihlukové stěny, ochranné valy
- pěší a cyklistické komunikace

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti, které nesouvisí s přípustným využitím
- skládky odpadů
- umístování staveb trvalého charakteru

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka, morfologie, prostorové kompozice sídla a krajiny a uspořádání prostoru

F.18 Zeleň soukromá a vyhrazená – ZS

Hlavní využití:

- hospodářské zahrady a sady

Přípustné využití:

- okrasné zahrady
- travnaté plochy, nízká a skupinová zeleň a solitéry
- ovocné sady
- zeleň specifická a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- vybavení pro intenzivní zahradnické činnosti (např. skleníky, zahradní domky, sklady nářadí, zavlažovací zařízení)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti, které nesouvisí s přípustným využitím

F.19 Plochy vodní a vodohospodářské – W

Hlavní využití:

- řeky, potoky a drobné vodní toky, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou

Přípustné využití:

- plochy a koridory protipovodňových opatření (poldry, zemní valy)
- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně
- ochranná, izolační a doprovodná zeleň
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení aj.)
- chov ryb a vodních živočichů

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb
- likvidace vyčištěných vod z domovních ČOV
- podmínkou rekreačního využívání vodních ploch a toků je respektování zájmů ochrany přírody a krajiny a respektování prvků ÚSES

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků vodních toků v řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území
- nepřípustné je omezení minimálních zůstatkových průtoků přehrazováním toků a zadržováním průtoků ve vodních zdržích

F.20 Plochy zemědělské – NZ

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- orná půda, trvalé travní porosty, sady a zahrady

Přípustné využití:

- rostlinná a živočišná zemědělská výroba
- dopravní plochy nutné k obhospodařování pozemků (účelové komunikace pro zemědělské účely - polní cesty)
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí jako interakční prvky apod.)
- stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňová opatření, ochranné, opěrné zdi, poldry, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy apod.)
- vodní plochy (rybníky s chovem ryb nebo drůbeže apod.)
- skladebné části ÚSES
- cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na polních cestách
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 18 odst. 5 Stavebního zákona)

Podmíněně přípustné využití:

- **stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví** (§ 18 odst. 5 stavebního zákona - např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, zemědělské techniky a nářadí) za podmínky že:
 - nebudou svým umístěním a měřítkem narušovat či znehodnocovat krajinný ráz - umístění mimo krajinné veduty a horizonty
 - bude zachována prostupnost území
 - nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
 - bude prokázána nemožnost jejich vymezení v zastavěném území nebo zastavitelných plochách či plochách přestavby
 - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
 - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a dále koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)
 - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky a hygienická zařízení – budovy pouze mimo stromové porosty
- zalesnění v min. vzdálenosti 50 m od okraje zastavěného území a zastavitelných ploch a pokud to nenaruší krajinný ráz území
- a revitalizace vodotečí
- vodní toky a plochy a lesní porosty za podmínky, že nedojde k dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany (to lze jen v případě převažujícího veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF)
- oplocení pouze v souvislosti s povolenými stavbami a za podmínky, že nedojde k omezení prostupnosti krajiny (zachování prostupnosti na stávajících cestách)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zlepšení podmínek využití území pro účely každodenní rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), za podmínky že bude prokazatelně vyloučen negativní vliv na vodohospodářské a ekologické funkce

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, které nesouvisí s přípustným využitím
- umísťování aktivit a činností, které by následně omezovaly zemědělské obhospodařování nebo organizaci půdního fondu

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková zařízení technické infrastruktury pouze pokud nenaruší krajinný ráz
- respektování charakteru okolní krajiny, prvků ÚSES
- výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv na krajinný ráz území

F.21 Plochy lesní – NL

Hlavní využití:

- plochy lesa se zastoupením produkčních i mimoprodukčních funkcí – rekreačních, vodohospodářských, půdoochranných, klimatických, přírodních a krajinných

Přípustné využití:

- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství
- malé vodní plochy a toky
- turistické a cyklistické stezky
- dále turistika po vyznačených cestách, umístění naučných a osvětových zařízení ochrany přírody, budování naučných stezek
- opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůň)

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely

Nepřípustné využití:

- činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

F.22 Plochy přírodní – NP

Hlavní využití:

- funkce přírodní – územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (prvky SES, VKP, evropsky významné lokality) mimo zastavěná a zastavitelná území
- lesní porosty, rozptýlená krajinná zeleň, luční porosty, vodní toky a plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů – fauny a flóry

Přípustné využití:

- činnosti ke zlepšení přírodního stavu území a podpoře zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů (např. kosení, extenzivní pastva, budování tůní, revitalizace vodních toků, výsadba dřevin, likvidace invazních druhů rostlin atp.);
- opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůň) nejvýše do plochy 0,5 ha
- turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti, dále turistika po vyznačených cestách, umístění naučných a osvětových zařízení ochrany přírody, budování naučných stezek
- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- přípustné využití a změny využití území (změna kultury pozemku) jsou podmíněny dodržением podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody

Nepřípustné využití:

- nová technická či dopravní infrastruktura, zpevňování cest, veškeré stavby včetně staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném využití
- opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků
- využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

F.23 Plochy smíšené nezastavěného území – NS

Hlavní využití:

- krajinná zeleň
- zeleň podél vodních ploch a toků

Přípustné využití:

- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- stávající pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, pro zajištění průchodnosti krajiny
- stavby nebo opatření k zadržování vody v krajině, ke zpomalení odtoku (zasakovací pásy, poldry, travnaté průlehy)
- lesní porosty
- cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na polních cestách
- trvalé travní porosty
- stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňová opatření, ochranné, opěrné zdi, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy apod.)
- vodní toky a vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- **stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví** (§ 18 odst. 5 stavebního zákona - např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, zemědělské techniky a nářadí) za podmínek že:

- nebudou svým umístěním a měřítkem narušovat či znehodnocovat krajinný ráz - umístění mimo krajinné veduty a horizonty, mimo stromové porosty
 - bude zachována prostupnost území
 - nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
 - bude prokázána nemožnost jejich vymezení v zastavěném území nebo zastavitelných plochách či plochách přestavby
 - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
 - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a dále koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)
 - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky a hygienická zařízení – budovy pouze mimo stromové porosty
- výstavba liniových inženýrských sítí, pokud by jejich trasování mimo přírodní zónu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je jiné využití, než se uvádí jako přípustné nebo podmíněně přípustné
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření trvalého charakteru
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková zařízení technické infrastruktury pouze pokud nenaruší krajinný ráz
- respektování prvků ÚSES

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit

- Územním plánem jsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny následující **veřejně prospěšné stavby**, pro která lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:

Tabulka 11: Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění

Označení	Popis	Dotčené pozemky / k.ú. Tlustice
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU		
VD D097	Koridor D097 pro umístění silnice II/117	350/3, 350/21, 352/3, 353/2, 393, 394/1, 394/2, 395/1, 395/4, 395/5, 395/8, 395/9, 619, 620/1, 620/9, 620/16, 620/26, 620/27, 620/37, 620/38, 620/40, 620/42, 620/43, 620/46, 620/47, 620/48, 620/53, 620/54, 632/1, 632/2, 647/2, 649, 650, 697/1
VD3	Z19 - Plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkovacích ploch (Z19)	311/3, 311/4

- Územním plánem nebyly dle § 170 stavebního zákona vymezena žádná veřejně **prospěšná opatření**, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- Územním plánem nebyly dle § 170 stavebního zákona vymezeny žádné **prvky pro asanace**, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

- Dle § 101 stavebního zákona se předkupní právo vztahuje na všechny veřejně prospěšné stavby a opatření vyjmenované v kap. g. Předkupní právo uplatněno ve prospěch:

Obec Tlustice, Tlustice 203, 26801 Hořovice

Tabulka 12: Veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pro obec

Označení	Popis	Dotčené pozemky / k.ú. Tlustice
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
PO 1	Plocha pro umístění sportoviště (Z15)	322/1, 322/2, 322/3, 322/4, 712/2
PO 2	Plocha pro umístění sportoviště (Z17)	350/3, 350/21, 352/1, 352/3, 353/2, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 647/2, 696

I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

- Kompenzační opatření nejsou navrženy, protože koncepce územního plánu nemá vliv na území Natura 2000
- Řešená koncepce neovlivňuje evropsky významné lokality ani na vyhlášené ptačí oblasti

J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

- Územním plánem nejsou vymezeny plochy územních rezerv

K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

- Územním plánem nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

L. 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

- Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: Z02, Z08, Z09, Z10a+ Z10b, Z17

Tabulka 13: Územní studie

Název	Obsah územní studie	Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
Z02 „V zahrádkách“	<ul style="list-style-type: none"> • Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby lokality Z02 v zahrádkářské kolonii ve vztahu k okolní zástavbě, volné krajině s ohledem na pohledově exponovanou polohu. • Vymezit místní komunikace a veřejnou zeleň uvnitř lokality • Řešit technickou infrastrukturu a umístění veřejného prostranství s místní komunikací zahrnující vedení výtlačného kanalizačního řadu • Jedná o plochu výměry nad 2 ha, proto je nutno vymezit plochu o výměře nejméně 1 000 m² pro veřejné prostranství. 	5 let
Z08 „Za školou“	<ul style="list-style-type: none"> • Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby lokality Z08 ve vztahu k okolní zástavbě • Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality, respektovat vymezení VP-2: veřejnou prostupnost pro motorová vozidla. • Řešit technickou infrastrukturu a umístění veřejného prostranství. • Provéřít zachování urbanistické struktury navazujícího území s ohledem na dostatečnou šíři veřejného prostranství, které bude navrženo v pokračování stávající hranice plotů v severovýchodní části tohoto území. • Jedná o plochu výměry 3,5 ha, proto je nutno vymezit plochu o výměře nejméně 1700 m² pro veřejné prostranství (veřejná zeleň, dětské hřiště) 	5 let
Z09 „Za humny“	<ul style="list-style-type: none"> • Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby lokality Z09 ve vztahu k okolní zástavbě • Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality. • Řešit technickou infrastrukturu a umístění veřejného prostranství. • Provéřít zachování urbanistické struktury navazujícího území s ohledem na dostatečnou šíři veřejného prostranství • Jedná o plochu výměry 2,1 ha, proto je nutno vymezit plochu o výměře nejméně 1500 m² pro veřejné prostranství (veřejná zeleň, dětské hřiště) 	5 let
Z10 a + Z10 b „Nad Hlinkami“	<ul style="list-style-type: none"> • Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby lokality ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině s ohledem na pohledově exponovanou polohu. • Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality. Řešit technickou infrastrukturu a umístění veřejného prostranství (veřejná zeleň, dětské hřiště). • Lokalita se nachází v místě ohroženém vodní erozí – splachem ornice při příválových deštích, v rámci studie tento limit zohlednit • 2 etapy výstavby 	5 let
Z17 Sportovní areál (OS)	<ul style="list-style-type: none"> • Provéřít architektonické a urbanistické působení sportovního areálu ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině s ohledem na pohledově exponovanou polohu. • Do řešení koncepce zakreslit obchvat obce vymezený koridorem D097 • Respektovat limity využití území, vedení sítí technické infrastruktury 	5 let

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

- Územním plánem nejsou vymezeny plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území

N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- Územním plánem je etapizace vymezena pro plochu Z10a a Z10b
 - **I. etapa výstavby – rozvojová lokalita Z10a**
 - **II. etapa výstavby – rozvojová lokalita Z10b**
- Realizace (staveb a zařízení dle přípustného využití s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury) v části zařazené ve **II. etapě** je možná **až po zastavění** (resp. vydání územních rozhodnutí či stavebních povolení) **80% výměr ploch zařazených do I. etapy**

O. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

O.1 Obsah návrhu ÚP Tlustice

Textová část..... 36 stran

Obsah grafické části ÚP:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb

O.2 Obsah odůvodnění ÚP Tlustice

Textová část..... 88 stran

Obsah grafické části odůvodnění ÚP:

1. Koordinační výkres
2. Výkres širších vztahů
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

PŘÍLOHA 1:.....SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČOV	čistírna odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
EO	ekvivalentní obyvatel
CHKO	chráněná krajinná oblast
IP	interakční prvky
k.ú.	katastrální území
KÚ	krajský úřad
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
LPF	lesní půdní fond
LVS	lesní vegetační stupeň
MO	ministerstvo obrany
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj
NPx	plochy přírodní na území CHKO Brdy
NLx	plochy lesní na území CHKO Brdy
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PHO	pásmo hygienické ochrany vodního zdroje
PLO	přírodní lesní oblast
PRVK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RS	regulační stanice
Plochy s RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
STL	středotlaký (plynovod)
STG	skupina typů geobiocénů
TTP	trvalé travní porosty
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
VTL	vysokotlaký (plynovod)
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	zásady územního rozvoje Středočeského kraje

PŘÍLOHA 2:.....SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu Tlustice	10
Tabulka 2: Vymezení ploch pro bydlení v územním plánu Tlustice	11
Tabulka 3: Vymezení ploch pro veřejná prostranství v územním plánu Tlustice	12
Tabulka 4: Vymezení ploch pro technickou infrastrukturu v územním plánu Tlustice	13
Tabulka 5: Vymezení ploch pro izolační zeleň v územním plánu Tlustice	13
Tabulka 6: Vymezení ploch pro sport v územním plánu Tlustice	13
Tabulka 7: Vymezení ploch pro výrobu v územním plánu Tlustice	14
Tabulka 8: Vymezení ploch sídlení zeleně v územním plánu Tlustice	14
Tabulka 9: Vymezení ploch veřejné infrastruktury v územním plánu Tlustice	15
Tabulka 10: Vymezení ploch v krajině v územním plánu Tlustice	19
Tabulka 11: Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění	31
Tabulka 12: Veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pro obec	32
Tabulka 13: Územní studie	33

Poučení:

Proti územnímu plánu Tlustice, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Marek Hasman

Jiří Červenka

starosta obce

místostarosta obce