

# ÚZEMNÍ PLÁN TCHOŘOVICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

## Textová část úplného znění

datum 5.1.2021

**Objednatel:**

Obec Tchořovice  
zastoupená paní starostkou Mgr. Evou Křivancovou  
Tchořovice 77  
388 01 Blatná

**Pořizovatel:**

MěÚ Blatná  
Odbor výstavby a územního plánování  
Mgr. Vlastimil Peterka  
třída T.G.Masaryka 322  
388 11 Blatná

**Projektant:**

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried  
Šmeralova 208/16  
170 00 Praha 7

---

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI VYHOTOVENÍ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU  
ZAHRNÚJÍCÍ ZMĚNU Č.1:**

**Vydává:**

**Pořadové číslo poslední změny:**  
**Datum nabytí účinnosti:**

**Zastupitelstvo obce Tchořovice**

**Změna č.1 územního plánu Tchořovice**

**Pořizovatel:**

MěÚ Blatná  
Odbor výstavby a územního plánování  
Mgr. Vlastimil Peterka  
třída T.G.Masaryka 322  
388 11 Blatná

## OBSAH DOKUMENTACE

### I. ÚZEMNÍ PLÁN

I.a) Vymezení zastavěného území .....	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným využitím	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c4 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	5
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin .....	7
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Koncepce rekreačního využívání krajiny	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	9
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	16
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. ....	16
I.i) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	16
I.j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	17
I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	17

## I. ÚZEMNÍ PLÁN TCHOŘOVICE

### I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 01/2020
- zastavěné území je vymezeno na výkresech č.1/1 – Výkres základního členění území, č.1/2 – Hlavní výkres, č.1/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, č. 11/1 Koordinační výkres, č. 11/2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu a pro dopravní infrastrukturu. Nepředpokládá se rozvoj průmyslové sféry. Zeleň v obci tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Blatné zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

Obec Tchořovice se skládá z 1 kat. území Tchořovice. V Tchořovicích se původní zástavba nachází hlavně podél procházející silnice I. třídy v prostoru kolem centrální návsi. Jedná se o malou obec bez zřetelné struktury zástavby. Usedlosti nejsou řazeny do jasných front a rozpadají se ve formu spíše shlukovou vytvářející množství prostorů, cest a zákoutí. Obec má charakter převážně obytného sídla. Statky jsou orientovány na přístupové komunikace. Zástavba nemá kromě převážně zemědělských usedlostí jiné lokality s výrazně monofunkčním využitím.

Ve vymezeném zastavěném území sídla není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nová zastavitelná území. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Plocha bývalého vojenského letiště je určena v souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje k rozvoji sportovně rekreačních aktivit.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

### I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Navržené plochy urbanistického rozvoje sledují charakter urbanistické struktury stávajícího sídla. Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého byly zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory. Nově navržené plochy stavebního rozvoje navazují na zastavěné území obce.

Rozvojové plochy v blízkosti sídla dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V obytných plochách je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny, t.j. takové objekty, které splní požadavky na ně kladené v kapitole f). Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitách je dáno již místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem. S ohledem na charakter krajiny jsou doporučeny objekty se sedlovou střechou.

Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES.

### I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmínečně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

SO	- Plochy smíšené obytné
R	- Plochy rekreace
OV	- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OSR1	- Plochy občanského vybavení – sport a rekreace 1
OSR2	- Plochy občanského vybavení – sport a rekreace 2
VP	- Plochy veřejných prostranství
DŽ	- Plochy dopravní infrastruktury - železniční
DS-I	- Plochy dopravní infrastruktury – silnice I. třídy
DS	- Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III.třídy
DM	- Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
DC	- Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty
VS	- Plochy výroby a skladování
SV-S	- Plochy smíšené výrobní – sádky
TI	- Plochy technické infrastruktury
VV	- Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	- Plochy zemědělské
NL	- Plochy lesní
NS	- Plochy smíšené nezastavěného území
Z	- Zahrady

### I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil celkem 13 zastavitelných ploch Z 1.1. – Z 1.6 a Z 2.1 – Z2.7.

7 ploch smíšených obytných

1 plocha rekreace

1 plocha výroby a skladování

1 plocha technické infrastruktury (pro ČOV)

2 plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace

1 plochu dopravní infrastruktury – silnice I.třídy (pro přeložku silnice I/20)

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách smíšených obytných jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území. Plocha dopravní infrastruktury – silnice I.třídy je určena pro přeložku silnice I/20 v šířce koridoru dle ZÚR Jčk.

Seznam zastavitelných ploch navržených územním plánem Tchořovice:

Z1.1	PLOCHA VS	(S obce)
Z1.2	PLOCHA SO	(S obce)
Z1.3	PLOCHA SO	(S obce)
Z1.4	PLOCHA TI	(V katastru)
Z1.5	PLOCHA SO	(J obce)
Z1.6	PLOCHA DM	(JV obce)
Z1.7	<i>neobsazeno - vyřazeno</i>	
Z2.1	PLOCHA SO	(J obce)
Z2.2	PLOCHA SO	(V obce)
Z2.3	PLOCHA DS-I	(S katastru)
Členěno na:	Z2.3a	koridor přeložky
	Z2.3b	koridor přeložky
	Z2.3c	připojení stávající I/20
	Z2.3d	připojení stávající I/20
Z2.4	PLOCHA SO	(J obce)
Z2.5	PLOCHA SO	(Z obce)
Z2.6	PLOCHA DM	(J obce)
Z2.7	PLOCHA Z	(J obce)

Je navržena plocha přestavby P1 na ploše bývalého letiště.

Navržené využití pro plochu přestavby P1 je OSR1 a OSR2 (plochy občanského vybavení – sport a rekreace 1 a 2).

#### **I.c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

Zeleň v sídle se nachází v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěných částech, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné.

### **I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití**

#### **I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Řešeným územím procházejí silnice I. třídy (I/20) Blatná - Plzeň a III. třídy (III/02017). Silnice III/02017 prochází přes zastavěné území Tchořovic západně směrem na Kadov. Územní plán nenavrhuje nové silnice III. třídy.

V severní části katastru je navržen koridor dopravní infrastruktury pro přeložku trasy silnice I/20 (Z2.3a a Z2.3b).. Přeložka je požadavkem ze ZÚR Jihočeského kraje (trasa D7). Koridor je navržen v šířce 200m. Zároveň je navržen jako veřejně prospěšná stavba VPS1.

Do územního plánu jsou zapracovány plochy pro napojení stávající silnice I/20 křižovatkou podle studie I/20 Kasejovice – Nová Hospoda (Z2.3c - VPS4 a Z2.3d – VPS5).

Pro nově navržená zastavitelná území bude třeba vybudovat síť místních obslužných, případně účelových komunikací, či opravit/rekonstruovat stávající neuzpevněné účelové komunikace (jedná se zejména o přístupové komunikace pro plochu Z1.1). Trasy nových komunikací jsou znázorněny pakliže se jedná u vytvoření přístupové komunikace. Komunikace uvnitř zastavitelných ploch nejsou v rozvojových lokalitách znázorněny. Konkrétní trasování bude projednáno při zpracování projektu základní technické vybavenosti. Řešení nově navrhovaných nebo rekonstruovaných komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky.

Při křížení koridoru pro přeložku silnice I/20 a koridoru pro vodovod V6 je nutné koordinovat technické řešení obou záměrů. Překryvem koridorů dopravní infrastruktury a technické infrastruktury nebude znemožněna nebo podstatně ztížena realizace přeložky silnice I/20.

#### **I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Jihočeského kraje a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného ve znění pozdějších změn, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

##### **d2.1. Elektrická energie**

Stávající trafostanice 22/0,4 kV jsou napojeny odbočkami vedení VN z kmenové linky . Stávající zemědělský areál na SZ obce je napojen ze stávající trafostanice T1. Tato trafostanice je v provedení BTS do 400 kVA a má částečnou rezervu výkonu.

Pro napojení obytné zástavby v obci jsou vybudovány TS T2 a T3. Stanice T2 je umístěna v blízkosti středu obce, je v provedení BTS 630 kVA a má částečnou rezervu výkonu. Stanice T3 je umístěna na východě obce, v blízkosti bytovek. Je v provedení ST do 400 kVA. Místní část „ U rybářství“ je napojena ze samostatné TS. Stanice je typu BTS do 630 kVA a má značnou rezervu výkonu. Poblíž OÚ byla vybudována nová trafostanice.

Sekundární síť je provedena převážně kabelovým vedením. Územím neprocházejí trasy VVN.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic prodloužením sítě NN. U zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Trasy elektrických vedení lze v navržených plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

## **d2.2. Plyn**

Obec Tchořovice je plynofikována. Na území sídla je proveden rozvod STL plynovodu. Jižně od zastavěného území obce Tchořovice prochází trasa VTL plynovodu. Pro obec Tchořovice je vybudována regulační stanice a dále rozvedeno STL vedení po obci. Trasa STL plynovodu pokračuje severně s napojením dalších obcí. Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením stávajících tras STL plynovodu. Trasy plynovodu lze v navržených plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

## **d2.3. Spoje a telekomunikace**

V obci je rozvedeno veřejné osvětlení a tel. síť. Zastavitelné plochy budou napojeny na stáv. trasy.

## **d2.4 Vodní hospodářství**

### **- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY**

Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách.

Hlavním recipientem řešeného území je řeka Lomnice čHP 1-08-04-007 (Dolejší rybník – 30ha). V katastrálním území se nacházejí další vodní plochy (Hořejší rybník 22,4ha, Nový 28,0ha, Starý 28,9ha, Radov 47,3ha, Kaprov 3,8ha, Jezírko 3,8ha, Vitanovy 14,1ha, Hadí rybník 10,9ha, které jsou součástí Blatenské rybníční soustavy. Rybníky Nový a Hořejší jsou z hlediska technicko-bezpečnostního dohledu zařazeny do III. kategorie (hledisko odhadu škod a ohrožení povodněmi). Územní plán navrhuje 1 novou vodní plochu západně od místní části „U Sádek“. K navržené vodní ploše je též navržena přístupová cesta – místní komunikace.

### **- VODOVOD:**

V obci Tchořovice je rozveden vodovodní řad zásobovaný z vrtů TV-1 ve východní části obce.

Součástí vodovodu je vrtaná studna TCH-1, situovaná na severním okraji obce. Voda je čerpána do vodojemu Tchořovice s úpravnou vody a následně rozvedena po obci. Zemědělský areál má vlastní zdroj vody. Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením tras stávajícího vodovodu.

Je navržen koridor pro vodovod V6 Lnáře-Bezdědovice převzatý ze ZÚR Jihočeského kraje.

Při křížení koridoru pro přeložku silnice I/20 a koridoru pro vodovod V6 je nutné koordinovat technické řešení obou záměrů. Překryvem koridorů dopravní infrastruktury a technické infrastruktury nebude znemožněna nebo podstatně ztížena realizace přeložky silnice I/20.

**NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY:** Zdrojem požární vody jsou rybníky Hořejší a Dolejší.

### **- KANALIZACE:**

Obec Tchořovice má v současnosti na převážné části sídla jednotnou kanalizaci. Tato kanalizace je vyústěna 6 výústmi do Dolejšího rybníka a 1 výústí do Hořejšího rybníka. Splaškové vody ze zástavby jsou zaústěny přes septiky nebo přímo do této kanalizace. U nepatrné části zástavby jsou odpadní vody likvidovány v domovních septicích s přepadem do podmoků nebo jsou akumulovány v domovních bezodtokových jímkách.

Zemědělský areál má vybudovaný vlastní systém likvidace odpadních vod.

Územní plán navrhuje vybudování centrální čistírny odpadních vod v lokalitě pod hrází Dolejšího rybníka. Do vybudování centrální ČOV lze likvidovat odpadní vody v bezodtokových jímkách nebo v domácích ČOV.

Dešťové vody budou likvidovány vsakem na pozemku vlastníka (stavebníka).

## **d2.5 Odpadové hospodářství**

Tuhý komunální odpad (TKO) je řešen popelnicovým systémem. Z obce se odváží TKO na skládku mimo území obce. V řešeném území se nenacházejí žádné registrované skládky TKO. 2x ročně je organizován svoz velkoobjemového odpadu, nebezpečného odpadu a elektroodpadu. V obci jsou konteinery na tříděný odpad. Systém nakládání s komunálním odpadem bude probíhat v souladu s platnou závaznou vyhláškou obce.

## **I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Obec bude nadále vázána na sídla vyššího významu, hlavně blízké město Blatná.

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství v zastavěném území. Nová veřejná prostranství navrhována nejsou.

**I.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, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně**

### **I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

Návrhem územního plánu se vazby na širší okolí nemění.

V řešeném území obce Tchořovice se nenachází registrovaný významný krajinný prvek. Významnými krajinnými prvky ze zákona §3 odst.1 písm.b) jsou všechny lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy vodních toků. Rašeliniště a jezera se v Tchořovicích nevyskytují. Na území obce nejsou registrovány žádné přechodně chráněné plochy, Na území obce nebyla stanovena biosférická rezervace UNESCO, ani geopark UNESCO. V území nejsou památné a významné stromy.

- v území se nachází:

- přírodní rezervace Hořejší rybník
- přírodní rezervace Dolejší rybník
- NATURA 2000 evropsky významná lokalita – Dolejší rybník - CZ0315002
- Nadregionální biocentrum NBC 36 Velká Kuš
- Regionální biokoridor RBK 101 (274) Velká Kuš - Zahorčice

V Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje je pro území Tchořovic stanoven krajinný typ:

- krajinný typ polní
- krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace
- plochy vhodné pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren

Pro krajinný typ polní platí následující charakteristiky a zásady:

Charakteristika krajiny: ploché pahorkatiny až vrchoviny, vysoké zornění, velké bloky orné půdy, lesní porosty v plošně nevýznamných segmentech (do 30% plochy), skalní výchozy (kamýky)

Cílová charakteristika krajiny: zachování charakteru tohoto typu krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- Eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany
- Při vhodných územních podmínkách podpořit zvýšení rozmanitosti krajiny
- Podporovat retenční schopnost krajiny

### **I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených a upravených přírodně blízkých ekosystémů, které pomáhají udržovat přírodní rovnováhu. V území obce je schválený územní plán, který stanovoval prvky ÚSES. Také zde proběhly pozemkové úpravy, kdy byl ÚSES vymezen při tvorbě tzv. společných zařízení.

V území Tchořovic se nacházejí regionální a nadregionální prvky ÚSES.

PRVKY ÚSES:

NRBC 36 – Velká Kuš

RBK 101 (274) – Velká Kuš - Zahorčice

Lokální biocentra:

LBC 1 – NA STRÁŽI – funkční lesní biocentrum tvoří dva lesní remízy ve svazích mezi Lnáři a Tchořovicemi, oddělené úzkým pásem orné půdy

Lokální biokoridory:

LBK 286- V LOMECH – navržený biokoridor podél cesty vymezené pozemkovými úpravami od LBC k severu.

LBK 285- NA LOUŽKÁCH – navržený lbc podél silnice III/17310 s napojením na LBK v Hajanech

LBK 293- JESEC – navržený biokoridor v údolí vodního toku pod Dolejším rybníkem

LBK 1 – navržený biokoridor v trase LBC 1 – RBK 101

Interakční prvky IP:

Přehled interakčních prvků		
Č	Lokalita	Charakteristika
A	Louky u Páleneckého potoka	Louky v nivě potoka s vyšší ekologickou stabilitou
B	U jezer	Navržená dosadba autochtonních dřevin
C	Hajanský potok	Navržená revitalizace toku
D	Podtchořovický mlýn	Dosadba autochtonních dřevin
E	Jesecké louky	Louky v nivě potoka s vyšší ekologickou stabilitou

Nedílnou součástí ÚSES jsou interakční prvky. Interakční prvky zprostředkovávají příznivé působení ostatních ekologicky významných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Zároveň mohou interakční prvky sloužit jako plochy, které umožňují existenci určitých druhů organismů, charakteristických zejména pro zemědělskou krajinu.

Jako další interakční prvek bude působit doprovodná zeleň navržené cestní sítě (stromořadí, kombinace křovin). Cestní síť zajišťuje kombinaci funkce zemědělského dopravního systému s funkcí ekologickou návazností na prvky ekologické stability.

#### REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

##### A) Pro funkční využití ploch biocenter

###### A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

###### A-2: jsou podmíněné

- pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra.

###### A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí 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 umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

##### B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

###### B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

###### B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

###### B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm



ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činností podmíněných

### **I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. V řešeném území obce proběhly komplexní pozemkové úpravy, které vlastnicky zorganizovaly uspořádání krajiny. Komplexní pozemkové úpravy zajistily přístup k zemědělským pozemkům, návaznost na sousední sídla a celkově zajistili obslužnost krajiny. Územní plán přejímá části KPÚ, zejména uspořádání cestní sítě. Územní plán nenavrhuje konkrétní protipovodňová opatření, avšak v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje jejich realizaci. Obecnými nástroji proti splavování půdy z polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin), orba po vrstevnici nebo výsadba křovin.

### **I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

V části zalesněného území jižně od obce jsou stávající chatové objekty. Rekreační objekty se nacházejí v blízkosti rybníku Hadí. Územím Tchořovic vede cyklotrasa a značené turistické trasy. Významně se na rekreačním využívání krajiny podílí individuální rekreace v chalupách, které územní plán zařazuje do ploch smíšených obytných. Vhodnou formou rekreačního užívání krajiny je pěší turistika a cykloturistika ve volné krajině.

### **I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V území se nenachází dobývací prostor, ložiskové území, poddolované území a sesuvné území. Nenachází se v území též staré důlní dílo, halda, odval, výsypka ani odkaliště.

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

### **SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

#### A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba (kromě RD jsou přípustné i bytové domy)

- stavby pro rodinnou rekreaci

- občanské vybavení

- sportovní zařízení a hřiště

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- doplňkové stavby ke stavbám RD jako např. garáž, sklad zahradního nářadí apod.

#### C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku

- v ochranném pásmu VN 22kV nesmí být umístěny plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru
- u staveb v zastavitelných plochách Z1.2 a Z2.1 stavebník jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku ze stávajícího provozu silnice I/20.
- u staveb v zastavitelné ploše Z1.3 stavebník prokáže splnění hygienických limitů hluku ze stávajícího provozu železniční tratě.
- zástavba v zastavitelné ploše Z1.3 je podmíněna připojením na kanalizaci, aby nedošlo ke znečišťování podzemních vod.
- rozhodování o změnách v zastavitelných plochách Z1.5, Z2.1 a Z2.4 je podmíněno tzv. dohodou o parcelaci (viz. kapitola i)

**D) Nepřípustné využití:**

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**E) Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví (platí pro RD i bytové domy), u stávajících staveb lze využít podkroví pro vestavbu 3.NP bez navýšení objemu budovy.
- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 12m v hřebeni,
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 90% , platí pro vlastnické celky
- d) v navrženém zastavitelném území – zastavitelná plocha pozemku max. 40%.

## **R – PLOCHY REKREACE**

**A) Hlavní využití:**

- stavby a plochy pro rekreaci

**B) Přípustné využití:**

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb hlavního využití
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

**C) Podmínečně přípustné využití:**

- není stanoveno

**D) Nepřípustné využití**

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

**E) Regulační podmínky:**

- v plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví. Zastavěná plocha pod objektem max. 100m<sup>2</sup>.

## **OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

**A) Hlavní využití:**

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

**B) Přípustné využití:**

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

**C) Podmínečně přípustné využití:**

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku, za podmínky splnění hygienických limitů

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Regulační podmínky:

- u objektů v režimu památkové ochrany, bude objemová a prostorová regulace stavební činnosti hodnocena individuálně složkovou památkové péče

**OSR1 – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE 1**

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti s nadlimitním zdrojem hluku ve vztahu pro plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru, případně chráněného venkovního prostoru staveb.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Regulační podmínky:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy.

- maximální hladina zástavby je 2NP

**OSR2 – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE 2**

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti s nadlimitním zdrojem hluku ve vztahu pro plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru, případně chráněného venkovního prostoru staveb.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

- Nepřípustné jsou nadzemní budovy.

E) Regulační podmínky:

- není stanoveno, nejsou přípustné nadzemní stavby.

**VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, zejména sídelní zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech  
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

### **DŽ - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ**

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace  
- stavby dopravní a technické infrastruktury  
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň  
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

### **DS-I - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE I. TŘÍDY**

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice I. třídy

B) Přípustné využití:

Nejsou uvedeny.

C) Podmínečně přípustné využití:

*Podmínkou umístění následujícího výčtu staveb a zařízení je neznemožnění realizace přeložky silnice I. třídy, popřípadě úprav stávající silniční trasy.*

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace  
- stavby dopravní a technické infrastruktury  
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň  
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací  
- podmínkou umístění staveb hlavního a podmínečně přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a podmínečně přípustná činnost není povolena.

E) Podmínky prostorového uspořádání: - pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

### **DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE II. A III. TŘÍDY**

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- místní komunikace  
- stavby dopravní a technické infrastruktury  
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň  
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena.

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

### **DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

### **DC - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-POLNÍ A LESNÍ CESTY**

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

### **VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro stavebnictví, opravárenské a servisní služby

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- stavby dílen učňovského školství

- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- zdravotnictví, bydlení

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

### **SV-S – PLOCHY SMÍŠENÍ VÝROBNÍ - SÁDKY**

#### **A) Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro chov ryb, sádky

#### **B) Přípustné využití:**

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb hlavního využití
- stavby pro stavebnictví
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- stavby dílen učňovského školství
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

#### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.
- stavby bydlení s podmínkou prokázání, že jsou dodrženy hygienické limity chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb

#### **D) Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

#### **E) Podmínky prostorového uspořádání:**

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení (např. stožár osvětlení apod.)

### **TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **A) Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

#### **B) Přípustné využití:**

- zajištění funkce čistírny odpadních vod
- dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

#### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- podmínkou umístění staveb je dodržení limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitř. prostoru staveb.

#### **D) Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **E) Podmínky prostorového uspořádání:**

Pro technologické stavby se nestanovují.

### **W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

#### **A) Hlavní využití**

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

#### **B) Přípustné využití:**

Činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, zeleň.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

#### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- v tomto případě se nestanovuje

#### **D) Nepřípustné využití:**

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

#### **E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se**

## **NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **A) Hlavní využití:**

Zemědělské využití

### **B) Přípustné využití**

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině,. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchá nádrž (poldr), zeleň.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- v tomto případě se nestanovuje

### **D) Nepřípustné využití:**

- jiné než přípustné využití není povoleno. Nepřípustné jsou zemědělské stavby s rekreačním využitím a využitím pro trvalé bydlení a ubytování.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

### **E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se**

## **NL - PLOCHY LESNÍ**

### **A) Hlavní využití**

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

### **B) Přípustné využití:**

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině,. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchá nádrž (poldr), zeleň.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- v tomto případě se nestanovuje

### **D) Nepřípustné činnosti:**

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

### **E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se**

## **NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **A) Hlavní využití**

Nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

### **B) Přípustné využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura

Drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchá nádrž (poldr), zeleň.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- v tomto případě se nestanovuje

### **D) Nepřípustné využití:**

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

### **E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se**

## **Z - ZAHRADY**

### **A) Hlavní využití**

zahrady

### **B) Přípustné využití:**

- zahradnická činnost, sady, zemědělská pěstitelská činnost, chov drobných domácích zvířat, travní plochy
- stavby pro zajištění zahradnických činností, např. sklady zahradního nářadí a potřeb pro údržbu zahrady nebo sadu
- stavby pro uskladnění vypěstované zeleniny a ovoce
- skleníky, včelíny, vodní nádrže
- dopravní a technická infrastruktura

### **C) Podmínečně přípustné využití:**

- oplocení – podmínkou umístění oplocení je nezamezit prostupu a dopravního (i pěšího) přístupu na sousední pozemky v lokalitě.

### **D) Nepřípustné využití:**

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněčně přípustného využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby pro bydlení, individuální, pobytovou, či hromadnou rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování (kromě staveb přípustného využití).

### **E) Podmínky prostorového uspořádání**

- zastavěná plocha pod stavbami nesmí přesáhnout celkovou plochu 25m<sup>2</sup>. Na pozemku lze umístit buď 1 stavbu o ploše 25m<sup>2</sup>, nebo více staveb o součtu zastavěných ploch do 25m<sup>2</sup>, např. sklad zahradního nářadí 15m<sup>2</sup> a skleníků 10m<sup>2</sup>.
- stavby mohou mít max 1 nadzemní podlaží a sedlovou, valbovou nebo pultovou střechu
- římsa může být max. 3,5m nad přilehlým terénem a hřeben max 5m nad přilehlým terénem
- do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy, jejich maximální plocha může být 20m<sup>2</sup>
- do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní nádrže

## **I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

V řešeném území jsou navrženy 5 veřejně prospěšných staveb.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

VPS 1 –plocha dopravní infrastruktury DS-I – koridor pro přeložku silnice I/20.

VPS 2 –koridor pro vodovod Blatná – Lnáře (dle ZÚR V6)

VPS 3 –plocha technické infrastruktury – ČOV

VPS 4 –plocha pro přeložku -napojení I/20 – severní část

VPS 5 –plocha pro přeložku –napojení I/20 – jižní část

Územní plán navrhuje 4 veřejně prospěšná opatření:

VPO 1 – návrh lokálního biokoridoru LBK 285

VPO 2– návrh lokálního biokoridoru LBK 286

VPO 3 – návrh lokálního biokoridoru LBK 293

VPO 4 – návrh lokálního biokoridoru LBK 1

Umístění VPS a VPO je znázorněno graficky na výkresech: I/2 – hlavní výkres (části A a B) , I/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (části A a B), II/1 – koordinační výkres (části A a B)

## **I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.**

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která je možno uplatnit předkupní právo, ÚP nestanovuje.

## **I.i) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.**

Rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci na plochách Z1.5, Z2.1 a Z2.4.



Plochy jsou vyznačeny ve výkresu I/1 –část A Výkres základního členění území.

Mezi vlastníky dotčenými navrhovaným záměrem bude uzavřena smlouva, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dohoda o parcelaci).

V případě plochy Z1.5 bude tato dohoda požadována pouze v případě, že dotčené pozemky parc.č. 2165 a 2168 v k.ú. Tchořovice budou mít odlišného vlastníka.

V případě plochy Z2.1 se tato podmínka nebude uplatňovat, pokud vlastník pozemku parc. č. 1129/6 v k.ú. Tchořovice získá příslušné povolení připojení tohoto pozemku k silnici I/20.

#### **I.j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.**

V průběhu pořizování územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

#### **I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.**

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 15 listů A4 textové části (strany 3 až 17 tohoto dokumentu).

2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 6 výkresů.

Seznam příloh:

I/1 – část A Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/1 – část B Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/2 – část A Hlavní výkres	1 : 5 000
I/2 – část B Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3 – část A Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
I/3 – část B Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000