



# ÚZEMNÍ PLÁN TISMICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TISMICE

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal

**Zastupitelstvo obce Tismice**

pořadové číslo poslední změny územního plánu

**1**

datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu

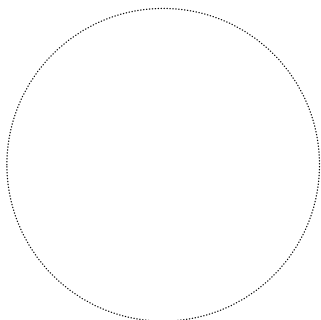
**XX. XX. 2021**

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

**Ing. Martina Zdražilová,**  
starostka obce Tismice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....



## ZADAVATEL:

### Obec Tismice

Tismice 136, 282 01 Český Brod, IDDS: geba765

Určená zastupitelka: Ing. Martina Zdražilová, starostka obce

## POŘIZOVATEL:

### Obecní úřad Tismice

Tismice 136, 282 01 Český Brod, IDDS: geba765

Obecní úřad Tismice si zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Mgr. Bc. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

## ZPRACOVATEL ÚPRAVY ÚZEMNÍHO PLÁNU TISMICE:

Ivan Plicka studio s.r.o., Ing. arch. Ivan Plicka

listopad 2019

## ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TISMICE:

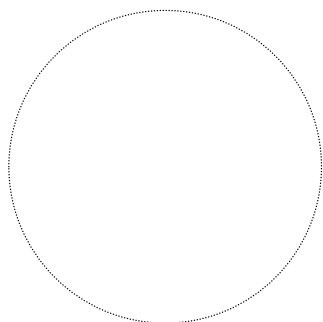
## ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TISMICE PO VYDÁNÍ ZNĚNY č. 1 ÚP TISMICE:

# šindlerová felcman

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

### Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



### Zpracovatelský tým:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (urbanismus, koordinace)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

### Datum:

červen 2021

## OBSAH

### Textová část

A	Vymezení zastavěného území	5
B	základní koncepce rozvoje území	5
C	Urbanistická koncepce	5
D	koncepce veřejné infrastruktury	6
E	koncepce uspořádání Krajin	9
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
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 vyvlastnit dle § 170 SZ	17
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	17
I	Stanovení kompenzačních opatření	17
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	18
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	18
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	18
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	19
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	21
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	21

### Grafická část

1	Výkres základního členění území	1:5 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Hlavní výkres – technická infrastruktura	1:5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
O1	Koordináční výkres	1:5 000

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Tismice – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 30. 9. 2020).

## B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Tismice, které tvoří katastrální území Limuzy a katastrální území Tismice.

### ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Návrh základní urbanistické koncepce rozvoje obce Tismice vychází zejména z požadavku na straně jedné vymezit nová území pro rozvoj základních funkcí obce (zejména bydlení) a na straně druhé uchovat a nadále ochránit kvalitní životní prostředí jak v současně zastavěném území obce, tak ve volné krajině tvořící převládající a významnou část řešeného území. Územní plán obce předpokládá další rozvoj zejména ve vlastní obci Tismice; dále předpokládá územní plán obce další rozvoj v obci Limuzy.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE

### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Stávající zástavba sídla Tismice je doplněna v návrhu územního plánu několika rozvojovými lokalitami, určenými jednak pro výstavbu rodinných domů a jednak pro výrobu nerušící, případně obchod a služby. Hlavním rozvojovým směrem pro rozvoj bydlení je směr severozápadní – lokality BV1 a BV2. Další lokality pro rozvoj bydlení představují menší území, ve vazbě na zastavěné území obce – lokality BV3 a BV4. Současně předpokládá územní plán obce doplňování zastavěného území obce dalšími rodinnými domy. Pro postupnou konverzi výrobního areálu ve středu sídla Tismice jsou vymezeny plochy přestavby SC: plochy smíšené obytné – centrální SC1 a SC2, které umožňují jak rozvoj ekonomických aktivit, tak doplňování staveb pro bydlení. Vymezením plochy VD1 je umožněn rozvoj výrobně-skladovacího areálu v severní části sídla.

V sídle Limuzy předpokládá územní plán doplnění stávající struktury obce tak, že dojde k vyplnění kompaktní zástavby rozvinuté okolo jádra zástavby. Jedná se jednak o lokality určené pro rozvoj bydlení (BV6, BV7 a BV5 – částečná transformace stávajícího statku); jednak o jednu lokalitu určenou k rozvoji podnikatelských aktivit: zemědělského hospodaření (lokalita ZH1).

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné:

#### PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

	způsob využití	poznámka
<b>BV 1</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV 2</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV 3</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV 4</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
<b>BV 5</b>	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	

	způsob využití	poznámka
BV 6	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV7	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
SC1	plochy smíšené obytné – centrální	
SC2	plochy smíšené obytné – centrální	
SR1	plochy občanského vybavení – sport a rekreace	
VD1	plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	
ZH1	plochy výroby a skladování – zemědělské hospodaření	
TI1	plochy technické infrastruktury	
PVP1	plochy veřejných prostranství	
ZS1	plochy sídelní zeleně	

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

#### SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje současné trasy silnic I. třídy I/12, II. třídy II/113 a III. třídy III/1134, III/1135, III/1136 a III/1138 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované.

Vymezuje se koridor DS.k1, který zpřesňuje záměr Zásad územního rozvoje Středočeského kraje D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod.

#### NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Výše popsaná silniční síť vytváří nosný komunikační skelet řešeného území, na který jsou dále připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části správního území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. Síť místních a účelových komunikací ve vlastním řešeném katastrálním území lze v podstatě považovat za stabilizovanou. Místní komunikace budou rozšiřovány (stávající) a budovány (nově navrhované) o šířce 6 metrů, s doprovodem chodníků po obou stranách o minimální šíři 2 metry.

Jsou vymezeny tyto konkrétní záměry na rozvoj sítě místních komunikací:

**PVP1:** plocha vymezená pro novou pozemní komunikaci pro silniční motorová vozidla pro zajištění nového dopravního napojení výrobně-skladového areálu na severním okraji sídla Tismice

**VPM1:** koncepční prvek veřejné prostupnosti – veřejná prostupnost pro silniční motorová vozidla pro dopravní obsluhu plochy BV1, přičemž se stanoví tyto podmínky:

- konkrétní vymezení a umístění veřejného prostranství ve směru koncepčního prvku VPM1 bude předmětem detailního prověření v rámci Územní studie US1 a v navazujících správních řízeních, přičemž budou respektována základní koncepční východiska spočívající jednak v kontinuálním a co nejpřímějším propojení silnic II/113 a III/1135 podél západní části plochy BV1 a dále v přímé a plynulé návaznosti veřejného prostranství ve směru koncepčního prvku VPM1 na silnici III/1134;
- konkrétní šířkové uspořádání veřejného prostranství ve směru koncepčního prvku VPM1 bude předmětem detailního prověření v rámci Územní studie US1 a v navazujících správních řízeních, přičemž bude respektováno základní koncepční východisko spočívající v záměru využít tuto komunikaci jako alternativní trasu pro krajskou silnici II. třídy II/113.

## ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

Z hlediska výhledových rozvojových záměrů železniční dopravy je nutno respektovat trasu vysokorychlostní tratě (územní rezerva).

## LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

## VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

## DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

## DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

## NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu technické infrastruktury se zahrnutím oborů: vodní hospodářství, energetika a telekomunikace.

## VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

### a) nové investice rozvojové:

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. kanalizace, vodovody a vedení pro zásobování elektrickou energií, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

### b) nové investice ve stávající zástavbě:

Kanalizace splašková, kanalizace dešťová, vodovodní síť, sítě energetické a elektronických komunikací.

### c) rekonstrukce:

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným, resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit, nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

## POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V obci Tismice je realizována výstavba vodovodu s napojením na skupinový vodovod. Pitná voda je od místa napojení vedena přívodním řadem do vodojemu s automatickou tlakovou stanicí. Vodojem je umístěn na jihu místní části Limuzy. Přívodní řad a vodojem jsou společné pro obec Tismice a místní část Limuzy. Zásobní řady jsou vedeny z tohoto vodojemu.

### ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

V obci Tismice je realizována tlaková kanalizační síť s odvedením odpadních vod do kanalizační sítě města Český Brod. V Limuzích je navržena oddílná splašková kanalizační síť. Je navrženo zakončení této kanalizační sítě buď na čistírně odpadních vod v ploše T11 anebo v čistírně odpadních vod v lokalitě vymezeného koncepčního prvku technické infrastruktury **ČOV: čistírna odpadních vod**. Pro předmětný koncepční prvek ČOV se stanoví tyto podmínky:

- konkrétní umístění a technické řešení staveb a terénních úprav bude předmětem detailního prověření v navazujících správních řízeních.

### ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce je navrženo jediné vedení a zařízení primární sítě VN – trafostanice s kabely VN pro rozvojovou plochu BV5 v Limuzích. Stávající trafostanice většinou zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpaná trafostanice bude v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruována, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející okolo některých lokalit, vřadit novou trafostanici. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. Stávající síť NN byla v r. 2016 kompletně rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. U nových TS bude zohledněn vliv hluku na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.



## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území.

## E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodných zásahů do volné krajiny.

### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

**Pro funkční využití ploch biocenter je:**

- přípustné:

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

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším 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, 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

**Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných

## F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Tismice je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé rozvojové lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

Pro účely aplikace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se definují vybrané pojmy takto:

- **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- **Podíl nezastavěné části stavebního pozemku:** Podíl té části stavebního pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, umožňuje přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů (stanovení podílu se nevztahuje na stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury).
- **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.
- **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.
- **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, který se vyznačuje převážně:
  - obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;
  - zástavbou se šikmými sedlovými či polovalbovými střechami a využitelným podkrovím;
  - výškou zastřešení stavby přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství;
  - obdélníkovým půdorysem hlavních staveb s přípustnými půdorysnými tvary do „I“, „L“ či „T“;
  - pravidelnou uliční frontou, jejíž narušení novou výstavbou, přestavbou či asanační staveb je nevhodné.

Pro účely aplikace podmínek pro využití ploch se definují následující pravidla:

- **Maximální výška zástavby v metrech** se stanovuje svisle od úrovně původního (neupraveného) terénu a musí být respektována ve všech bodech půdorysu stavby.
- **Maximální výška zástavby v metrech může být překročena**, je-li to nezbytné pro zakomponování stavby do původního terénu s výraznou sklonitostí; maximální výška v metrech musí být v takovém případě

dodržena alespoň z průčelí stavby orientovaného k veřejnému prostranství a překročení výšky na ostatních půdorysných stranách stavby nesmí být vyšší, než jaká je úroveň klesání přilehlého původního terénu.

- **Podlažností** se rozumí počet nadzemních podlaží nad sebou; nadzemním podlažím může být i podkroví.
- **Stanovená podlažnost může být překročena**, je-li to nezbytné pro zakomponování stavby do původního terénu s výraznou sklonitostí; stanovená podlažnost musí být v takovém případě dodržena alespoň z průčelí stavby orientovaného k veřejnému prostranství a překročení podlažnosti na ostatních půdorysných stranách stavby nesmí být vyšší, než jaká odpovídá úrovni klesání přilehlého původního terénu.
- Maximální výška zástavby stanovená pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití se nevztahuje na: **nezbytná technologická zařízení** umístěná na stavbách a související s provozem těchto staveb (typicky komíny, antény, zařízení vzduchotechniky či odvětrání, samostatné stavby a zařízení technické infrastruktury bodového charakteru jako jsou stožáry, antény, signální věže apod.)

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)**

Území sloužící pro bydlení venkovského typu, veřejné vybavení, obchod, výrobu nerušící a služby a drobné zemědělské hospodaření.

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení.

**Přípustné funkční využití:** školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby, stavby pro zemědělské hospodaření - vše výhradně pro uspokojování potřeb obyvatel daného území.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 250 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby nadmístního významu, stavby pro zemědělské hospodaření nadmístního významu. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:**

- hlavní stavby hmotově odpovídající rodinným domům, mohou vytvářet větší, účelově provázané soubory staveb (obdoba historických venkovských usedlostí či hospodářských dvorů)
- přípustné je umístování hlavních i doplňkových staveb na okraj stavebního pozemku; umístění hlavní stavby umožňuje efektivní využití menších pozemků a vytvoření využitelné zahrady či hospodářského dvorku
- ztvárnění staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby

**Lokalita BV1 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech; maximální kapacita: 35 rodinných domů.

**Doplňující prostorová regulace:**

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- minimální šíře nových veřejných prostranství, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků; v lokalitě bude vedena páteřní severojižní místní komunikace, která bude zaústěna na severu do stávající křižovatky a na jihu bude trasována podél sportovního areálu a zaústěna na stávající průjezdnou komunikaci – viz vymezený koncepční prvek VPM1
- výstavba staveb pro bydlení v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice
- detailní řešení plošného a prostorového uspořádání plochy bude prověřeno v Územní studii US1

**Lokalita BV2 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech; maximální kapacita: 15 rodinných domů.

*Doplňující prostorová regulace:*

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků
- výstavba staveb pro bydlení v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice
- detailní řešení zástavby v ploše bude prověřeno v Územní studii US2

**Lokalita BV3 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech, případně bytových domů; maximální kapacita: 45 bytových jednotek (v rodinných domech nebo bytových domech).

*Doplňující prostorová regulace:* minimální šíře nových veřejných prostranství, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

**Lokalita BV4 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech; maximální kapacita: 5 rodinných domů.

*Doplňující prostorová regulace:*

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- výstavba staveb pro bydlení v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice
- minimální šíře nových veřejných prostranství, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků

**Lokalita BV5 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech.

*Doplňující prostorová regulace:*

- minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu je 1 000 m<sup>2</sup>
- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- regulace stanovená pro plochu BV5 se nevztahuje na stavbu kulturní památky rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar; je stanoven požadavek na zachování historické a dodnes dochované hmoty stavby a ochrany všech kulturních hodnot stavby; připuštěna je možnost rekonstrukce budovy špýcharu na bytový dům, jakož i na všechny další způsoby využití umožněné v plochách BV
- výstavba staveb pro bydlení v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice
- minimální šíře nových veřejných prostranství, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků
- detailní řešení plošného a prostorového uspořádání plochy bude prověřeno v regulačním plánu RP1

**Lokalita BV6 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech.

*Doplňující prostorová regulace:*

- minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu je 1 000 m<sup>2</sup>
- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- výstavba staveb pro bydlení v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice
- minimální šíře nových veřejných prostranství, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků

**Lokalita BV7 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, nebo řadových o dvou rodinných domech; maximální kapacita: 7 rodinných domů.

*Doplňující prostorová regulace:*

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- výstavba staveb pro bydlení v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice
- minimální šíře nových veřejných prostranství, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ - KOLEKTIVNÍ (BK)**

Území sloužící pro bydlení městského typu, s převahou kolektivního bydlení v bytových domech, veřejné vybavení, obchod, výrobu nerušící a služby.

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení.

**Přípustné funkční využití:** školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 500 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby - vše téměř výhradně pro uspokojování potřeb obyvatel daného území.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení (do kapacity 1000 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby - vše i případně nadmístního významu. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ (SC)**

Území sloužící pro bydlení venkovského typu, veřejné vybavení, obchod, výrobu nerušící, služby a zemědělské hospodaření.

**Hlavní funkční využití:** stavby pro bydlení – rodinné domy.

**Přípustné funkční využití:** školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 500 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy).

**Podmíněně přípustné funkční využití:** drobná nerušící výroba a služby a stavby pro zemědělské hospodaření bez negativních vlivů na obytné podmínky v ploše; ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion navázané na služby poskytované v ploše.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:**

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 40 %



- zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažími + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 12 m od úrovně původního terénu
- hlavní stavby hmotově odpovídající rodinným domům, mohou vytvářet větší, účelově provázané soubory staveb (obdobu historických venkovských usedlostí či hospodářských dvorů)
- přípustné je umístění hlavních i doplňkových staveb na okraj stavebního pozemku; umístění hlavní stavby umožňuje efektivní využití menších pozemků a vytvoření využitelné zahrady či hospodářského dvorku
- přípustné je přímé navazování sousedních staveb, bez vzájemných odstupů
- ztvárnění staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)**

Území sloužící pro zařízení a plochy veřejného vybavení.

**Hlavní funkční využití:** zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, hřbitovy.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)**

Území sloužící pro sport, tělovýchovu a volný čas.

**Hlavní funkční využití:** sportovní zařízení.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:** -.

**Lokalita SR1 – doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu rekreačního areálu, stavby pro bydlení jsou nepřípustné.

*Doplňující prostorová regulace:*

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 90 %
- maximální půdorys jednotlivých staveb 75 m<sup>2</sup>
- zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím + využitelným podkrovím, max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu
- výstavba staveb pro rekreaci v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA (VD)**

Plochy sloužící pro umístění zařízení sloužících k provozu drobné a řemeslné výroby.

**Hlavní funkční využití:** drobná a řemeslná výroba – malosériová výroba s nároky na menší objem staveb se zastavěnou plochou do 1 000 m<sup>2</sup>, bez nároků na obsluhu těžkou nákladní dopravou a bez negativních vlivů na okolí.

**Přípustné funkční využití:** stavby pro administrativu, vědu a výzkum; podnikové vzorkové prodejny; opravárenství; sklady bez nároků na obsluhu těžkou nákladní dopravou.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** logistika, autodoprava a sklady s nároky na obsluhu těžkou nákladní dopravou do 1 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy za podmínky zajištění dopravní obsluhy přes plochu PVP1.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Lokalita VD1** – doplňující podmínky:

Umístění staveb v ploše je podmíněno zajištěním dopravní obsluhy automobilovou dopravou přes plochu PVP1.

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)**

Plochy sloužící pro umístění zařízení sloužících zemědělskému hospodaření.

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

**Přípustné funkční využití:** drobná a řemeslná výroba – malosériová výroba s nároky na menší objem staveb se zastavěnou plochou do 1 000 m<sup>2</sup>, bez nároků na obsluhu těžkou nákladní dopravou a bez negativních vlivů na okolí; stavby pro administrativu, vědu a výzkum; podnikové vzorkové prodejny; opravárenství; sklady bez nároků na obsluhu těžkou nákladní dopravou.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Lokalita ZH1** – doplňující podmínky:

Minimální podíl zeleně na pozemku: 15%.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)**

Plochy sloužící pro umístění zařízení technické infrastruktury.

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu.

**Přípustné funkční využití:** -.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** stavby pro administrativu, bydlení - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Lokalita TI1** – doplňující podmínky:

Minimální podíl zeleně na pozemku: 15%.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)**

Plochy veřejných prostranství jsou plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné veřejnosti bez omezení. V případě pochybností se má za to, že veřejným prostranstvím je ta plocha, která byla vymezena jako veřejné prostranství v územním plánu, popřípadě o ní jako o veřejném prostranství rozhodl správce místního poplatku.

Veřejná prostranství tvoří zejména náměstí, silnice, ulice a místní komunikace, chodníky, tržiště, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody a pasáže a nábřeží.

**Hlavní funkční využití:** plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu; součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

**Přípustné funkční využití:** -

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)**

Vodními plochami se rozumí vodní plochy a vodoteče, patří do správního území obce.

**Hlavní funkční využití:** vodní plochy a vodní toky.

**Přípustné funkční využití:** -

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)**

Přírodními plochami - zemědělským půdním fondem se rozumí části krajiny patřící do správního území obce a určené obvykle k zemědělskému využití.

**Hlavní funkční využití:** zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

**Přípustné funkční využití:** -

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -

## **PLOCHY LESNÍ**

### **PLOCHY LESNÍ (PL)**

Přírodními plochami - lesním půdním fondem se rozumí části krajiny patřící do správního území obce a určené obvykle k plnění funkcí lesa.

**Hlavní funkční využití:** plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**Přípustné funkční využití:** -

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -

## **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (ZS)**

Plochy určené primárně pro veřejně přístupnou či vyhrazenou zeleň.

**Hlavní funkční využití:** zahrady, sady, parky a lesoparky.

**Přípustné funkční využití:** podružné objekty související s hlavním využitím plochy účelově zaměřené na její údržbu – zejména městský mobiliář, přístřešky, altány, kůlny, skleníky, stavby pro chov drobného domácího zvířectva apod.

**Podmíněně přípustné funkční využití:** -



**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

## **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 VYVLASTNIT DLE § 170 SZ**

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

<b>VPS – TV1</b>	ČOV a kanalizace Limuzy
<b>VPS – TV2</b>	Trafostanice N-TS a kabely VN Limuzy
<b>VPS – DI1</b>	Rozšíření a přeložka silnice I/12

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona.

#### **• STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### **PLOCHY PRO ASANACI**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

## **H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.

## **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## **J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

## **K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje žádné 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**

Vymezují se tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- **Územní studie US1** – vymezena pro detailní prověření zástavby v ploše BV1
- **Územní studie US2** – vymezena pro detailní prověření zástavby v ploše BV2

Stanovují se tyto podmínky pro pořízení Územní studie US1:

- prověřit a zohlednit ve svém řešení širší vazby plochy;
- prověřit a navrhnout podrobné urbanistické uspořádání plochy, tedy vymežit systém veřejných prostranství, vymežit veřejné prostranství o výměře min. 2 000 m<sup>2</sup> do níž se nezapočítávají pozemní komunikace, vymežit pozemky a stanovit způsob jejich využití a prostorové uspořádání staveb na nich;
- navrhnout dopravní obslužnost a obsluhu plochy systémy technické infrastruktury;
- vymežit veřejné prostranství pro hlavní obslužnou komunikaci plochy stanovenou koncepčním prvkem veřejné dostupnosti – veřejná dostupnost pro silniční motorová vozidla VPM1;
- stanovit etapizaci zástavby plochy, která povede k využití plochy směrem od zastavěného území k hranici plochy s volnou krajinou.

Stanovují se tyto podmínky pro pořízení Územní studie US2:

- prověřit a zohlednit ve svém řešení širší vazby plochy;
- prověřit a navrhnout podrobné urbanistické uspořádání plochy, tedy vymežit systém veřejných prostranství, vymežit veřejné prostranství o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup> do níž se nezapočítávají pozemní komunikace, vymežit pozemky a stanovit způsob jejich využití a prostorové uspořádání staveb na nich;
- navrhnout dopravní obslužnost a obsluhu plochy systémy technické infrastruktury;
- stanovit etapizaci zástavby plochy, která povede k využití plochy směrem od zastavěného území k hranici plochy s volnou krajinou.

Stanovuje se lhůta pro schválení možnosti využití územních studií US1 a US2 pořizovatelem nejpozději do 8 let od data nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Tismice.

# M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán vymezuje následující plochu, ve které je vydání regulačního plánu na žádost podmínkou pro rozhodování o změnách v území:

**Regulační plán RP1** – pro detailní prověření uspořádání plochy BV5

Územní plán stanovuje toto zadání Regulačního plánu RP1:

## a) Vymezení řešeného území

- Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno v Územním plánu Tismice ve výkrese základního členění území jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu s označením RP1.
- Území řešené regulačním plánem je vymezeno v rozsahu plochy BV5 vymezené v Územním plánu Tismice.

## b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Bude stanovena parcelace území, ve které se vymezí pozemky pro umístění staveb pro bydlení či další přípustné činnosti, a dále pozemky pro zajištění dopravní obsluhy území, jeho prostupnosti pro nemotorovou dopravu a pozemky pro veřejná prostranství.
- Budou vymezeny uliční čáry definující hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebními pozemky.

## c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Pro jednotlivé vymezované pozemky v řešeném území budou zpřesněny podmínky plošné a prostorové regulace stanovené v Územním plánu Tismice.
- U staveb pro bydlení budou stanoveny alespoň rámcové principy pro souladné architektonické řešení staveb, s jednotícím konceptem vztaženým na celé řešené území a reflektující kulturní hodnoty historické zástavby sídla Limuzy;
- Regulací bude zamezeno výrazným kontrastům mezi objemy a architektonickým ztvárněním staveb, nevzejdou-li takové kontrasty z koncepčně nastaveného členění řešeného území.
- Budou vymezeny závazné stavební čáry zajišťující pravidelné a uspořádané umístění staveb podél veřejných prostranství.
- Umístění staveb na pozemcích bude zohledňovat vazby na okolní zastavěné pozemky; je žádoucí ctít soukromí nezastavěných zahrad, budou maximálně eliminovány případy umístění staveb pro bydlení do těsného sousedství nezastavěných zahrad.

## d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Budou respektovány kulturní a historické hodnoty zástavby v okolí návsi. Zástavba v ploše bude směrem do návsi orientována průčelím, které bude mít architektonické řešení odpovídající předmětným kulturním a historickým hodnotám.
- Budou respektovány kulturní a historické hodnoty stavby kulturní památky rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar: Je požadováno řešení zástavby v ploše, které bude zahrnovat rekonstrukci této stavby s možností konverze na bytový či víceúčelový dům.
- Urbanistické řešení plochy zajistí pro stavbu špýcharu pozici architektonické dominanty, umístění okolní zástavby a struktura souvisejících veřejných prostranství bude této pozici dominanty odpovídat a zajistí průhledy na předmětnou stavbu.

#### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Minimální šíře nových veřejných prostranství budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi protilehlých pozemků.
- Bude navrženo koordinované řešení obsluhy plochy systému technické infrastruktury – je přípustné zpřesnit či upravit trasování sítí předpokládané ve výkresu ÚP Tismice – Hlavní výkres – technická infrastruktura.
- Parkovací místa na veřejných prostranstvích budou vymezena dle normových požadavků pouze pro návštěvníky; parkování vozidel obyvatel plochy bude striktně řešeno na pozemcích staveb pro bydlení, přičemž bude zohledněna reálná (nikoliv normová) míra automobilizace v obci Tismice.
- Bude navrženo koordinované řešení obsluhy plochy systému technické infrastruktury.
- Bude navrženo řešení technické infrastruktury na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby na úrovni všech systémů technické infrastruktury.
- Bude zajištěna maximální veřejná prostupnost řešeného území, nebudou navrženy žádné uzavřené obytné enklávy (tzv. gated communities).
- Zástavba v ploše je podmíněna navýšením kapacity vodovodu obsluhujícího sídlo Limuzy, která bude odpovídat rozvoji sídla navrženému v Územním plánu Tismice.

#### f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

- Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření; realizace veškerých staveb dopravní a technické infrastruktury a veškerých veřejných prostranství bude zajištěno vlastníkem (vlastníky) dotčených pozemků.

#### g) Požadavky na asanace

- Nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky na asanace v řešeném území.

#### h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).

- Z Územně analytických podkladů SO ORP Český Brod nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu.
- V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

#### i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- V případě, že bude ze strany žadatele o vydání regulačního plánu zájem o nahrazení územních rozhodnutí u vybraných staveb a řešení regulačního plánu bude svou podrobností vydání územních rozhodnutí dostačovat, regulační nahradí územní rozhodnutí k následujícím stavbám:
  - umístění vodovodních řadů vč. případných ATS
  - umístění požárních nebo retenčních nádrží
  - umístění kanalizačních stok vč. případných čerpacích stanic
  - umístění elektrického vedení NN a VN vč. distribučních trafostanic
  - umístění STL plynovodů
  - umístění elektronických komunikací
  - umístění veřejných prostranství pro účely sběrných hnízd nebo umístění podzemních kontejnerů.

#### j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- Plánovací smlouva bude řešit především následující otázky:

- zajištění realizace a financování případného posílení systémů veřejné infrastruktury včetně veřejného občanského vybavení, které bude vyvoláno výstavbou v řešeném území
- způsob a podmínky převodu nově vybudované veřejné infrastruktury ze strany žadatele na obec
- podmínky následné správy a údržby převedené veřejné infrastruktury ze strany obce.

**k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

- Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Veškeré volitelné části dokumentace regulačního plánu uvedené ve vyhlášce může žadatel využít, shledá-li takovou potřebu vzhledem k navrženému řešení a zvolené metodě.
- Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word \*.doc nebo \*.docx, tabulky ve formátu \*.xls nebo \*.xlsx a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf.
- Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu \*.shp nebo \*.dgn a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf.
- Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
  - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona – 2 x
  - regulační plán pro vydání dle § 69 stavebního zákona – 4 x.

## **N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Stanovuje se následující pořadí změn v území:

**Podmíněná etapa:** Výstavba staveb pro bydlení v plochách BV1, BV2, BV4, BV5, BV6, BV7, SR1.

**Podmiňující etapa:** Navýšení kapacity vodovodu obsluhujícího obec Tismice, která bude odpovídat potřebám vyplývajícím z rozvoje obce navrženého v Územním plánu Tismice.

## **O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán nestanovuje žádnou stavbu, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt.