



ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TISMICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo obce Tismice

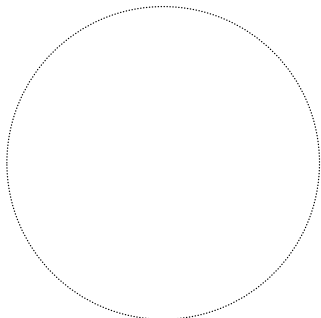
datum nabytí účinnosti změny územního plánu

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.

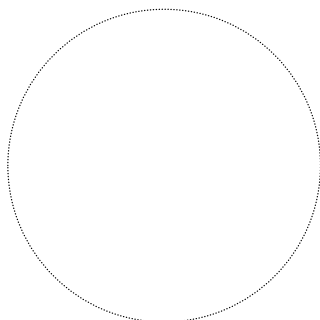
ZPRACOVATEL:

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:

květen 2021

OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 1 ÚP TISMICE

Změna č. 1 ÚP Tismice

1	Textová část Změny č. 1 ÚP Tismice	5
2	Grafická část Změny č. 1 ÚP Tismice	25
1	Výkres základního členění území	
2	Hlavní výkres	
3	Hlavní výkres – technická infrastruktura	
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice	29
A.	Postup pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice	31
B.	Vyhodnocení Změny č. 1 ÚP Tismice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	33
C.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	49
D.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, případně vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu dle § 54 odst. 3 stavebního zákona	50
E.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	55
F.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	56
G.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	57
H.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	81
I.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	83
J.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	89
K.	Text platného ÚP Tismice s vyznačením změn	90
L.	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Tismice	91
M.	Seznam použitých zkratk	101
N.	Seznam použitých podkladů	102
P.	Přílohy	105
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice	107
O1	Koordinační výkres	
O2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ¹

V grafické části územního plánu Tismice – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni ~~28.2.2019~~ 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 ~~vlastní obce 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. ~~Při jihozápadním okraji zastavěného území obce je v historicky využívané poloze (původní cihelna) vymezena lokalita pro rozvoj výroby nerušící (lokalita VN1).~~ 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 ~~obci 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 ~~lokalitu určené jednu lokalitu určenou~~ k rozvoji podnikatelských aktivit: zemědělského hospodaření (lokalita ZH1), ~~či výroby nerušící (lokalita VN2).~~

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

¹ Textová část Změny č. 1 ÚP Tismice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Tismice, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 ÚP Tismice, konkrétně:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým červeným písmem**.

Textu platného ÚP Tismice je s ohledem na zachování autenticity a jednotné formy textu ponecháno původní formátování, konkrétně písmo Arial Narrow velikosti 12 b., vč. stejného zvýraznění a číslování nadpisů a podnadpisů.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

	způsob využití	poznámka
BV 1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 2	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 4	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 5	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
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	
VN1	plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby	
VN2	plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby	
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. ~~V dlouhodobém horizontu je třeba počítat s postupnou úpravou silnice I/12 pro návrhovou kategorii S22,5/100.~~

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 umísťování 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 umísťování 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 úroveň 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 asanací 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 m² 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 m² 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 umístění 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 m²
- 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; ~~maximální kapacita: 5 rodinných domů.~~

Doplňující prostorová regulace:

- minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu je 1 000 m²
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 (obdoba 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 m² 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 m² 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 m²

- 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 OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)~~

~~Plochy sloužící pro umístění zařízení výroby nerušící, obchodu a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch; tato zařízení nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou mírou.~~

~~**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 1.500 m² hrubé užitné plochy.~~

~~**Přípustné funkční využití:** –~~

~~**Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek), větší obchodní zařízení (do kapacity 3.000 m² hrubé užitné plochy jedné provozní jednotky), čerpací stanice pohonných hmot. 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 VN1 – doplňující podmínky:**~~

~~Maximální kapacita: 5.000 m² hrubé užitné plochy.~~

~~Minimální podíl zeleně na pozemku: 15%.~~

~~**Lokalita VN2 – doplňující podmínky:**~~

~~Maximální kapacita: 1.000 m² hrubé užitné plochy, nebo 5 rodinných domů.~~

~~Minimální podíl zeleně na pozemku: 15% (v případě rodinných domů: 25%).~~

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 m², 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 m² 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 m², 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: ~~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 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 níž 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, patřící 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 ZELEŇ**PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ (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:

VPS – TV1	ČOV a kanalizace Limuzy
VPS – TV2	Trafostanice N-TS a kabely VN Limuzy
VPS – DI1	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

~~Územní plán nestanovuje žádné plochy, 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 m² 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 prostupnosti – veřejná prostupnost 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 m² 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 nestanovuje žádné plochy a koridory, 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 výkresu 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 systémy 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 systémy 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 nevyplynou 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)

~~Jednotlivé lokality je možno rozvíjet nezávisle, bez udání pořadí.~~

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.

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE

Všechny výkresy Změny č. 1 ÚP Tismice jsou zpracovány v rozsahu celého správního území obce Tismice, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

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

3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP TISMICE

A.1 Schválení podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice

Zastupitelstvo obce Tismice **rozhodlo o pořízení** Změny č. 1 Územního plánu (dále jen ÚP) Tismice **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) dne 15. 4. 2020 usnesením č. 9/2/2020.

Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 1 ÚP Tismice a stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 033111/2020/KUSK ze dne 23. 3. 2020 dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V tomto stanovisku bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, **že lze vyloučit významný vliv** Změny č. 1 ÚP Tismice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Tismice na životní prostředí (tzv. SEA).**

V návrhu obsahu Změny č. 1 ÚP Tismice byl zakotven požadavek prověřit při řešení obsahového požadavku č. 1 (Doplnění prostorové regulace v ploše BV5) **využití prvků regulačního plánu** ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Tismice následně dne 9. 6. 2020 usnesením č. 6/4/2020 **jmenovalo určenou zastupitelkou** pro pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona starostku obce **Ing. Martinu Zdražilovou**.

V tom samém usnesení schválilo Zastupitelstvo obce Tismice dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona uzavření příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., jejíž předmětem je zajištění činností pořizovatele Změny č. 1 ÚP Tismice.

A.2 Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Tismice

Obecní úřad Tismice jako úřad splňující kvalifikačních požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona uspořádal dle § 55b odst. 2 stavebního zákona **veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Tismice**. Veřejné projednání za účasti veřejnosti se konalo dne 16. 2. 2021 od 17:00. Vzhledem k aktuální epidemiologické situaci bylo organizováno veřejné projednání online na otevřené webové platformě: <https://meet.jit.si/VerejneProjednaniTismice>. Zároveň bylo možné se osobně dostavit jednotlivě na Obecní úřad Tismice, Tismice č.p. 135, pošta 282 01 Český Brod, kde byly jednotlivé podněty a dotazy vypořádávány, přičemž vše bylo vysíláno zároveň online. Stanoviska, námítky a připomínky byly Obecním úřadem Tismice přijímány do 23. 2. 2021.

Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Rozhodnutí o jednotlivých námítkách včetně odůvodnění uplatněných dotčenými vlastníky nemovitostí a oprávněnými investory je obsaženo v kap. L.1 tohoto Odůvodnění. ↓

Vyhodnocení jednotlivých připomínek uplatněných ze strany veřejnosti je obsaženo v kap. L.2 tohoto Odůvodnění. ↓

Následně pořizovatel doručil návrh rozhodnutí o námítkách v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům. Ty mohly uplatnit svá stanoviska. Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů v této etapě je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh Změny č. 1 ÚP Tismice včetně stanovisek dotčených orgánů a uplatněných námitek a připomínek. Dle § 53 odst. 4 stavebního zákona následně pořizovatel obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 050961/2021/KUSK ze dne 21. 4. 2021. Krajský úřad v tomto stanovisku konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání zajistil pořizovatel dle § 53 odst. 1 stavebního zákona následující úpravy územního plánu:

- Kap. D: KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY → NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY → ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD:

Koncepční prvek technické infrastruktury byl nově definován jako čistírna odpadních vod, bez specifikace jejího technologického řešení. Byl upraven kód koncepčního prvku z KČOV na ČOV.

Změna č. 1 ÚP Tismice

→ Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 *a contrario* nepodstatná, neboť zobecnění technologického řešení ČOV nemůže mít negativní vliv do právní sféry dotčených vlastníků nemovitostí, ani negativní dopady na veřejné zájmy.

- Kap. F: STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Byla upravena definice pojmu „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 asanací staveb je nevhodné.

→ Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 *a contrario* nepodstatná, neboť pouze dílčím způsobem zpřesňuje nově doplňovanou definici venkovského charakteru zástavby, nemůže mít tudíž negativní vliv do právní sféry dotčených vlastníků nemovitostí, ani negativní dopady na veřejné zájmy.

- Kap. F: STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ → PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)

Byly upraveny specifické podmínky lokality SR1:

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. ~~80~~ 90 %
- *maximální půdorys jednotlivých staveb 75 m²*
- 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*

→ Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 podstatná. Představuje podstatný zásah do právní sféry majitele nemovitostí v dotčené ploše SR1, když je prostorová regulace v této ploše oproti verzi projednávané v rámci veřejného projednání přísnější. Postupem dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, byl zajištěn souhlas dotčené osoby, nebylo tudíž nutné uspořádat opakované veřejné projednání. Zpřísnění prostorové regulace nemůže mít negativní vliv do právní sféry dotčených vlastníků sousedních nemovitostí, ani negativní dopady na veřejné zájmy.

Dokumentace Změny č. 1 ÚP Tismice byla v průběhu června 2021 dle pokynů pořizovatele upravena a připravena pro vydání v Zastupitelstvu obce Tismice.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 1 ÚP Tismice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 v souladu.

Změna č. 1 ÚP Tismice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Tismice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 1 ÚP Tismice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 1 ÚP Tismice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 1 ÚP Tismice níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice byla zpracována na základě souhrnu konkrétních požadavků, které vzešly z aktuálních podnětů, potřeb a problémů v obci. K prioritě č. 14 PÚR ČR se váže především požadavky týkající se **komplexní úpravy prostorové regulace**.

Východiskem pro tento požadavek a následně pro jeho naplnění bylo rozhodnutí **nepřipustit v obci výraznou změnu její urbanistické struktury a charakteru její zástavby**. Obec Tismice představuje malou venkovskou obec bez ambicí na jakýkoli intenzivnější rozvoj do budoucna. Není tedy žádoucí umožnit zásadní proměnu urbanistické struktury a charakteru zástavby, které jsou typické např. u rychle se rozvíjejících suburbánních obcí, ve kterých je venkovská struktura zástavby postupně nahrazována zástavbou příměstského či městského charakteru. Regulativy doplněné především do ploch smíšených obytných (BV) zajišťují stabilizaci urbanistické struktury i do budoucna, neboť se vztahují jak na již zastavěné území, tak na zastavitelné plochy. Zároveň jsou pro dvě nejvýznamnější rozvojové plochy v sídle Tismice, plochy BV1 a BV2, doplněny **podmínky zpracování územní studie**, které by měly napomoci koordinované a urbanisticky promyšlené zástavbě.

V sídle Limuzy pak bylo shledáno riziko ohrožení stávajících kulturních a historických hodnot zástavby sídla ještě vyšší, neboť byly tyto hodnoty ve zvýšené míře identifikovány právě ve struktuře zástavby kolem historické návsi sídla Limuzy. V těsném sousedství s touto návší je platným ÚP Tismice vymezena rozsáhlá plocha přestavby BV5, jejíž východní strana v délce cca 80 m vede přímo po hranici historické návsi sídla Limuzy. Struktura a architektonické ztvárnění zástavby v ploše BV5 tak výrazně vizuálně ovlivní prostor návsi. Zároveň se v ploše BV5 nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Také tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Pro zástavbu v ploše BV5 jsou proto doplněny podmínky prostorové regulace ještě posíleny **požadavkem na vydání regulačního plánu**.

Vedle ochrany kulturních hodnot obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice i úpravy naplňující požadavek na ochranu přírodních hodnot. Zpřesnění prostorové regulace v zastavitelných plochách, především doplnění požadavku na minimální podíl nezastavěné části pozemku, směřuje k zástavbě, která harmonicky začlení zástavbu obou sídel Limuzy a Tismice do

Změna č. 1 ÚP Tismice

okolní zemědělské krajiny. Zástavba bude doplněna dostatečným prostorem pro vzrostlou zeleň, zástavba se tak vůči okolní zemědělské krajině bude ztrácet v zeleni souvisejících zahrad a nebude působit v krajině rušivě.

Změnou č. 1 ÚP Tismice je také **vyřazena zastavitelná plocha VN1** určená pro umístění staveb občanského vybavení, výroby, popř. i bydlení. Tato plocha byla platným ÚP Tismice vymezena částečně **v nivě potoka Bušinec**. Z pohledu budoucích rozvojových potřeb obce bylo vyhodnoceno, že je vhodnější ponechat tuto nivu nezastavěnou a spíše v ní rozvíjet její přírodní funkce.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 ÚP Tismice byly provedeny úpravy, které do určité míry **oslabují pozici primárního, zemědělského, sektoru** na území obce. Část zemědělských areálů ve středu sídla Tismice je navržena na převedení do ploch smíšených centrálních umožňujících i rozvoj obytných a souvisejících obslužných funkcí. Regulativy ploch zemědělské výroby byly mírně liberalizovány, takže připouští rozvoj většího výčtu činností (např. i drobnou a nerušící výrobu, administrativu apod.). Areál v severní části sídla Tismice je navržen na přechod z ploch pro zemědělskou výrobu do ploch výroby drobné a řemeslné, neboť se v něm zemědělská činnost již dlouhodobě neprovádí.

Všechny tyto úpravy byly provedeny při vědomí toho, že to na území obce Tismice nemůže ohrozit stávající zemědělskou činnost. Bude pouze na rozhodnutí provozovatelů stávajících zemědělských areálů, zda budou i nadále tyto areály využívat jen pro zemědělství, či se rozhodnou pro jejich konverzi na jiná využití. Rozloha stávajících ploch pro zemědělskou výrobu v sídle Tismice byla nicméně vyhodnocena vzhledem k velikosti tohoto sídla jako nepřiměřeně rozsáhlá, tyto tři areály tvoří cca 1/3 plochy celého zastavěného území sídla. Bylo tak vyhodnoceno, že **je žádoucí na úkor těchto monofunkčně vymezených ploch pro zemědělskou výrobu umožnit v obci i rozvoj dalších funkcí**.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v ÚP ČR.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 byla provedena **komplexní revize prostorové regulace** na celém území obce. Regulativy byly nastaveny tak, aby na celém území obce zajistily zachování harmonického urbanistického charakteru obce, který se vyznačuje převážně dochovaným historickým **venkovským typem zástavby**. Na celém území obce byly prostorové regulativy upraveny v tomto duchu souladně, aby nedocházelo při budoucí výstavbě k nežádoucím odchylkám a střetům.

Změnou č. 1 bylo taktéž zajištěno, že nová výstavba **neohrozí kapacitu veřejného vodovodu** či individuálních vodních zdrojů na území obce. Obec byla v době zpracování Změny č. 1 na hranici kapacity veřejného vodovodu. Připojení dalších odběratelů tak není Změnou č. 1 umožněno do doby, dokud nebude navýšena kapacita nadřazené vodárenské soustavy. Zároveň byly v území **připraveny podmínky na vybudování veřejné kanalizace v sídle Limuzy**. Obě tyto úpravy reprezentují komplexní přístup k plánování výstavby v území, kdy je rozvoj obytné funkce podmíněn rozvojem souvisejících systémů technické infrastruktury.

Komplexní hledisko k budoucímu rozvoji území bylo taktéž uplatněno při vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti – veřejná prostupnost pro silniční motorová vozidla (VPM1). Vymezení tohoto prvku vychází ze snahy využít budoucí investiční přípravu významné zastavitelné plochy BV1 pro **zlepšení dopravního systému v měřítku celého sídla Tismice**. Požadavek na vybudování obslužné komunikace v detailně popsanych parametrech zajišťuje, že dopravní obsluha plochy BV1 bude projektována komplexně, nebude docházet k dílčím řešením, které budou vytvářet slepé úseky obslužných komunikací, naopak dojde k optimální integraci této nové komunikace do systému stávajících pozemních komunikací na území obce.

Popsané úpravy byly důkladně **projednány s vedením obce**, se kterým byly konzultovány nejčastější problémy, se kterými se při správě svého území potýkají.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 byly provedeny úpravy, které do určité míry oslabují pozici primárního, zemědělského, sektoru na území obce, ale zároveň **posilují potenciál ekonomické základny obce, co se týče možnosti rozvoje jiných ekonomických aktivit, typicky pak ekonomických aktivit s vyšší přidanou hodnotou**. Část zemědělských areálů ve středu sídla Tismice

je navržena na převedení do ploch smíšených centrálních umožňujících i rozvoj obytných či obslužných funkcí. Regulativy ploch zemědělské výroby byly mírně liberalizovány, takže připouští rozvoj většího výčtu činností (např. i drobnou a nerušící výrobu, administrativu apod.). Areál v severní části sídla Tismic je navržen k přeřazení z ploch pro zemědělskou výrobu do ploch výroby drobné a řemeslné, neboť se v něm zemědělská činnost již dlouhodobě neprovádí.

Význam zemědělské výroby pro HDP setrvale klesá, zatímco vzrůstá význam sekundárního, ale hlavně **terciálního sektoru hospodářství**. Výše popsané úpravy týkající se ploch pro zemědělskou výrobu zohledňují právě tyto trendy. Je tak umožněn **rozvoj rozmanitější ekonomické základny obce**, čímž se směřuje ke snížení rizika dopadů náhlých hospodářských změn.

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Obec Tismice je venkovskou obcí v širším zázemí Prahy. Byť se obec nachází v Rozvojové oblasti OB1 Praha, vzhledem k její vzdálenosti od Prahy není žádoucí v této obci rozvíjet obytnou funkci příliš dynamicky a směřovat k budoucí pozici obce jako významného obytného zázemí pro hl. m. Prahu. Rozsáhlý rozvoj obytné výstavby v tak vzdálených obcích od Prahy, jako jsou Tismice, by naopak dále navýšoval tlak na dopravní infrastrukturu propojující Prahu a její okolí. Změna č. 1 směřuje mimo jiné právě k tomu, aby k příliš rychlé a nekoordinované zástavbě na území obce nedocházelo. K tomu Změna č. 1 přispívá především doplněním prostorové regulace, doplněním podmínek zpracování územních studií či regulačního plánu. Těmito úpravami je ochráněn **zdravý vztah obce Tismice jakožto obce tvořící venkovské zázemí centra rozvojové oblasti, hl. m. Prahy**.

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

V obci nebyly identifikovány **žádné významné plochy brownfields**. Zároveň nevymezuje Změna č. 1 takřka žádné nové zastavitelné plochy, takže neohrožuje využití ploch nacházejících se v zastavěném území. Liberalizací regulace ploch zemědělské výroby, popř. přeřazením některých ploch pro zemědělskou výrobu do ploch smíšených centrálních, popř. ploch drobné a řemeslné výroby, je naopak do budoucna sníženo riziko, že stávající areály přestanou být v případě útlumu zemědělské výroby využívány.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Obec Tismice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha. Změna č. 1 nicméně nevymezuje takřka žádné nové zastavitelné plochy, takže neohrožuje prostupnost volné krajiny. Podmínky prostupnosti volné krajiny obce Tismice pro člověka i pro volně žijící druhy nejsou Změnou č. 1 nijak měněny.

(22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 je vymezena pouze jedna zcela nová rozsáhlejší zastavitelná plocha, a to plocha SR1 – plocha občanského vybavení – sport a rekreace. Tato plocha byla vymezena na základě konkrétního záměru spočívajícího ve **zřízení menšího rekreačního areálu s možností krátkodobého ubytování**. Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a*

Změna č. 1 ÚP Tismice

minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice (souhrnně 23 a 24):

Změnou č. 1 je vymezen koncepční prvek veřejné prostupnosti – veřejná prostupnost pro silniční motorová vozidla (VPM1) a plocha pro novou komunikaci PVP1. Obě tyto úpravy směřují k tomu, aby byly tranzitní doprava, resp. obslužná doprava z logistického areálu v sídle Tismice snáze přivedeny ke kapacitní silnici I. třídy I/12 a nepředstavovaly tak zátěž pro zastavěné území sídla Tismice.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 bylo zajištěno, že nová výstavba **nevyvolá nároky překračující stávající kapacitu veřejného vodovodu** či individuálních vodních zdrojů na území obce. Obec byla v době zpracování Změny č. 1 na hranici kapacity veřejného vodovodu. Připojení dalších odběratelů tak není umožněno do doby, dokud nebude navýšena kapacita nadřazené vodárenské soustavy. Tato úprava chrání stávající obyvatele před rizikem poklesu tlaku ve veřejném vodovodu, chrání zároveň jejich stávající individuální zdroje vody.

Změnou č. 1 ÚP Tismice je také **vyřazena zastavitelná plocha VN1** určená pro umístění staveb občanského vybavení, výroby, popř. i bydlení. Tato plocha byla platným ÚP Tismice vymezena částečně **v nivě potoka Bušinec**. Z pohledu budoucích rozvojových potřeb obce bylo vyhodnoceno, že je vhodnější ponechat tuto nivu nezastavěnou a spíše v ní rozvíjet její přírodní funkce, včetně funkcí hydrologických (retence vody v krajině, stabilizace průtoku vody v potoce Bušinec).

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice (souhrnně 28 a 30):

Změnou č. 1 bylo zajištěno, že nová výstavba **nevyvolá nároky překračující stávající kapacitu veřejného vodovodu** či individuálních vodních zdrojů na území obce. Obec byla v době zpracování Změny č. 1 na hranici kapacity veřejného vodovodu. Připojení dalších odběratelů tak není umožněno do doby, dokud nebude navýšena kapacita nadřazené vodárenské soustavy. Tato úprava chrání stávající obyvatele před rizikem poklesu tlaku ve veřejném vodovodu, chrání zároveň jejich stávající individuální zdroje vody.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Tismice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotná obec Tismice.

B.1.3. Specifické oblasti

Obec Tismice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Na území obce Tismice se nenachází žádný koridor a žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Na území obce Tismice se nenachází žádný koridor a žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území obce Tismice se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Tismice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Tismice.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. 2. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Tismice.

Změna č. 1 ÚP Tismice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Tismice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 1 ÚP Tismice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 1 ÚP Tismice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 1 ÚP Tismice následující vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s vybranými požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice zohledňuje požadavky na zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj dle všech tří pilířů. S ohledem na **environmentální pilíř** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice úpravy naplňující požadavky na ochranu přírodních hodnot. Zpřesnění prostorové regulace v zastavitelných plochách, především doplnění požadavku na minimální podíl nezastavěné části pozemku, směřuje k zástavbě, která **harmonicky začlení zástavbu obou sídel Limuzy a Tismice do okolní zemědělské krajiny**. Zástavba bude doplněna dostatečným prostorem pro vzrostlou zeleň, zástavba se tak vůči okolní zemědělské krajině bude ztrácet v zeleni souvisejících zahrad a nebude působit v krajině rušivě.

Změnou č. 1 ÚP Tismice je také **vyřazena zastavitelná plocha VN1** určená pro umístění staveb občanského vybavení, výroby, popř. i bydlení. Tato plocha byla platným ÚP Tismice vymezena částečně **v nivě potoka Bušinec**. Z pohledu budoucích rozvojových potřeb obce bylo vyhodnoceno, že je vhodnější ponechat tuto nivu nezastavěnou a spíše v ní rozvíjet její přírodní funkce.

S ohledem na **sociální pilíř** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice úpravy naplňující požadavky na ochranu kulturních a historických hodnot. Změna č. 1 ÚP Tismice provádí komplexní revizi prostorové regulace. Východiskem pro tuto revizi bylo rozhodnutí **nepřipustit v obci výraznou změnu její urbanistické struktury a charakteru její zástavby**. Obec Tismice

představuje malou venkovskou obec bez ambic nějak zásadně dynamicky se do budoucna rozvíjet. Není tedy žádoucí umožnit zásadní proměnu urbanistické struktury a charakteru zástavby, která jsou typické např. u rychle se rozvíjejících suburbánních obcí, ve kterých je venkovská struktura zástavby postupně nahrazována zástavbou příměstského či městského charakteru. Regulativy doplněné především do ploch smíšených obytných (BV) zajišťují stabilizaci urbanistické struktury i do budoucna, neboť se vztahují jak na již zastavěné území, tak na zastavitelné plochy. Zároveň jsou pro dvě nejvýznamnější rozvojové plochy v sídle Tismice, plochy BV1 a BV2, doplněny **podmínky zpracování územní studie**, které by měly napomoci koordinované a urbanisticky promyšlené zástavbě.

V sídle Limuzy pak bylo shledáno riziko ohrožení stávajících kulturních a historických hodnot zástavby sídla ještě vyšší, neboť byly tyto hodnoty ve zvýšené míře identifikovány právě ve struktuře zástavby kolem historické návsi sídla Limuzy. V těsném sousedství s touto návší je platným ÚP Tismice vymezena rozsáhlá plocha přestavby BV5, jejíž východní strana v délce cca 80 m vede přímo po hranici historické návsi. Struktura a architektonické ztvárnění zástavby v ploše BV5 tak výrazně vizuálně ovlivní prostor návsi. Zároveň se v ploše BV5 nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Také tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Pro zástavbu v ploše BV5 jsou doplněné podmínky prostorové regulace ještě posíleny požadavkem na vydání regulačního plánu.

S ohledem na **hospodářský pilíř** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice úpravy, které směřují k posílení ekonomické základny obce. Především jde o úpravy regulace ploch pro zemědělskou výrobu. Část zemědělských areálů ve středu sídla Tismice je navržena na převedení do ploch smíšených centrálních umožňujících i rozvoj obytných či obslužných funkcí. Regulativy ploch zemědělské výroby byly mírně liberalizovány, takže připouští rozvoj většího výčtu činností (např. i drobnou a nerušící výrobu, administrativu apod.). Areál v severní části sídla Tismic je navržen k přeřazení z ploch pro zemědělskou výrobu do ploch výroby drobné a řemeslné, neboť se v něm zemědělská činnost již dlouhodobě neprovozuje.

Význam zemědělské výroby pro HDP setrvale klesá, zatímco vzrůstá význam sekundárního, ale hlavně **terciálního sektoru hospodářství**. Výše popsané úpravy týkající se ploch pro zemědělskou výrobu zohledňují právě tyto trendy. Je tak umožněn **rozvoj rozmanitější ekonomické základny obce**.

(05) *Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:*

g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice se svým obsahem k této krajské prioritě vztahuje vymezením koridoru DS.k1, který zpřesňuje záměr vymezený v ZÚR SČK D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Záměr je odůvodněn možností vyššího využívání silnice I/12 v meziregionálních vazbách (od Kolína a Kutné Hory). V úseku Běchovice – Úvaly se předpokládá zkapacitnění na čtyřpruh a obchvat Úval (záměr D021), v úseku Úvaly – Český Brod je výhledově předpokládáno taktéž zkapacitnění na čtyřpruh. Oprávněný investor, Ředitelství silnic a dálnic, v současnosti disponuje technickou studií „I/12 Úvaly - Kolín 2+1“ (PRAGOPROJEKT, a.s., 07/2017), který v tomto úseku předpokládá rozšíření silnice na uspořádání 2 + 1 (tedy střídaný třípruh). V úseku záměru zasahujícího na území Tismic se nepředpokládá vybudování 3. pruhu, pouze rozšíření krajnice. Tento projekt nepředpokládá, že by těleso silnice zasáhlo na území obce Tismice – hranice obce je vedena cca 6 m od okraje silnice. Koridor DS.k1 tak představuje především ochranu území s dostatečnou rezervou do budoucna, pokud by se přistoupilo k dalšímu zkapacitnění silnice I/12 např. na čtyřpruhové uspořádání.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice se svým obsahem k této krajské prioritě vztahuje především provedením **revize a zpřesnění prostorové regulace ploch smíšených obytných** (podrobně je tato úprava popsána pod prioritou č. 14 PÚR ČR výše ↑). Tyto úpravy zajistí, že se nová výstavba v obci harmonicky začlení do okolní zemědělské krajiny, bude mít venkovský charakter a poskytne dost prostoru pro sídelní zeleň typickou právě pro venkovský charakter zástavby.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné

zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice se svým obsahem k této krajské prioritě vztahuje především provedením **revize a zpřesnění prostorové regulace ploch smíšených obytných** (podrobně je tato úprava popsána pod prioritou č. 14 PÚR ČR výše ↑). V souvislosti s tím jsou doplněny požadavky na pořízení dvou územních studií a jednoho regulačního plánu pro ty nejvýznamnější rozvojové plochy, které zajistí koordinovaný postup výstavby v těchto plochách a promyšlené řešení veřejných prostranství a dalších veřejných infrastruktur.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

V obci nebyly identifikovány **žádné významné plochy brownfields**. Zároveň nevymezuje Změna č. 1 takřka žádné nové zastavitelné plochy, takže neohrožuje využití ploch nacházejících se v zastavěném území. Liberalizací regulace ploch zemědělské výroby, popř. přeřazením některých ploch pro zemědělskou výrobu do ploch smíšených centrálních, popř. ploch drobné a řemeslné výroby, je naopak do budoucna sníženo riziko, že stávající areály přestanou být využívány.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
- poznávací a kongresové turistiky,
- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 je vymezena pouze jedna zcela nová rozsáhlejší zastavitelná plocha, a to plocha SR1 – plocha občanského vybavení – sport a rekreace. Tato plocha byla vymezena na základě konkrétního záměru spočívajícího ve **zřízení menšího rekreačního areálu s možností krátkodobého ubytování**. Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Obec Tismice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 1 ÚP Tismice týkají následující:

(11) h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Obec Tismice se nachází na samotném okraji rozvojové oblasti OB1 Praha. Byť se tedy obec nachází v této rozvojové oblasti, vzhledem k její vzdálenosti od Prahy není žádoucí v této obci rozvíjet obytnou funkci příliš dynamicky a směřovat k budoucí pozici obce jako významného obytného zázemí pro hl. m. Prahu. Rozsáhlý rozvoj obytné výstavby v tak vzdálených obcích od Prahy, jako jsou Tismice, by naopak dále navyšoval tlak na dopravní infrastrukturu propojující Prahu a její okolí. Obec Tismice totiž není na Prahu napojena přímými linkami kapacitní hromadné dopravy. Změna č. 1 tak směřuje mimo jiné právě k tomu, aby k příliš rychlé a nekoordinované zástavbě na území obce nedošlo – především doplněním prostorové regulace a doplněním podmínek zpracování územních studií či vydání regulačního plánu. Těmito úpravami je ochráněn **zdravý vztah obce Tismice jakožto obce tvořící venkovské zázemí centra rozvojové oblasti, hl. m. Prahy**.

(11) i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

Změna č. 1 ÚP Tismice

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 ÚP Tismice je obytná kapacita území obce navýšena pouze úpravou regulace ploch nacházejících v zastavěném území obce. Konkrétně jde o přední části zemědělských areálů v sídle Tismice, které jsou přeřazeny do ploch smíšených obytných – centrálních. Změnou č. 1 ÚP Tismice je umožněna konverze těchto území na obytné části sídla s případným umístěním občanského vybavení či rozmanitějších druhů pracovišť, než je pouze zemědělská výroba. Tímto se vytváří podmínky pro posílení středu sídla, pro zlepšení obslužných funkcí sídla a kultivaci urbánního prostředí středu sídla.

(11) j) *vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;*

(11) k) *vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 je vymezena pouze jedna zcela nová rozsáhlejší zastavitelná plocha, a to plocha SR1 – plocha občanského vybavení – sport a rekreace. Tato plocha byla vymezena na základě konkrétního záměru spočívajícího ve **zřízení menšího rekreačního areálu s možností krátkodobého ubytování**. Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci.

(11) l) *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Obec Tismice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha. Změna č. 1 nicméně nevymezuje takřka žádné nové zastavitelné plochy, takže neohrožuje prostupnost volné krajiny. Podmínky prostupnosti volné krajiny obce Tismice pro člověka i pro volně žijící druhy nejsou Změnou č. 1 nijak měněny.

(11) n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Vyhodnocení toho, jak Změna č. 1 ÚP Tismice respektuje hodnoty v území, je kompletně provedeno pod vyhodnocením priority č. 14 PÚR ČR výše ↑.

(11) o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice se svým obsahem k této krajské prioritě vztahuje především provedením **revize a zpřesnění prostorové regulace ploch smíšených obytných** (podrobně je tato úprava popsána pod prioritou č. 14 PÚR ČR výše ↑). Tyto úpravy zajistí, že se nová výstavba v obci harmonicky začlení do okolní zemědělské krajiny, bude mít venkovský charakter a poskytne dost prostoru pro sídelní zeleň typickou právě pro venkovský charakter zástavby.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Obec Tismice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Na území obce Tismice se nachází koridor vymezený v ZÚR SČK pro záměr D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Změna č. 1 ÚP Tismice tento koridor respektuje a zpřesňuje ho vymezením koridoru DS.k1 a veřejně prospěšné stavby VPS-DI1.

Záměr je v ZÚR SČK odůvodněn možností vyššího využívání silnice I/12 v meziregionálních vazbách (od Kolína a Kutné Hory). V úseku Běchovice – Úvaly se předpokládá zkapacitnění na čtyřpruh a obchvat Úval (záměr D021), v úseku Úvaly – Český Brod je výhledově předpokládáno taktéž zkapacitnění na čtyřpruh. Oprávněný investor, Ředitelství silnic a dálnic, v současnosti disponuje technickou studií „I/12 Úvaly - Kolín 2+1“ (PRAGOPROJEKT, a.s., 07/2017), který v tomto úseku předpokládá rozšíření silnice na uspořádání 2 + 1 (tedy střídaný třípruh). V úseku záměru zasahujícího na území Tismic se nepředpokládá vybudování 3. pruhu, pouze rozšíření krajnice. Tento projekt nepředpokládá, že by těleso silnice

zasáhlo na území obce Tismice – hranice obce je vedena cca 6 m od okraje silnice. Koridor DS.k1 tak představuje především ochranu území s dostatečnou rezervou do budoucna, pokud by se přistoupilo k dalšímu zkapacitnění silnice I/12 např. na čtyřpruhové uspořádání.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje:

Na území obce se nenachází žádné přírodní hodnoty vymezené v ZÚR SČK, a to kromě lokálních prvků ÚSES, jejichž vymezení se Změna č. 1 ÚP Tismice nijak nedotýká.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území obce Tismice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje:

S územím obce Tismice sousedí silnice I. třídy I/12 vymezená jako civilizační hodnota kraje. ZÚR SČK vymezuje v blízkosti území obce Tismice záměr D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Změna č. 1 ÚP Tismice tento koridor respektuje a zpřesňuje ho vymezením koridoru DS.k1 a veřejně prospěšné stavby VPS-DI1.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešení Změny č. 1 ÚP Tismice se nijak nedotýká cílových charakteristik krajiny vymezených v ZÚR SČK, většina řešení Změny č. 1 ÚP Tismice se odehrává uvnitř zastavěného území a v rámci již dříve vymezených zastavitelných ploch.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

S územím obce Tismice sousedí silnice I. třídy I/12 vymezená jako civilizační hodnota kraje. ZÚR SČK vymezuje v blízkosti území obce Tismice záměr D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Změna č. 1 ÚP Tismice tento koridor respektuje a zpřesňuje ho vymezením koridoru DS.k1 a veřejně prospěšné stavby VPS-DI1.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice zohledňuje požadavky na zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj dle všech tří pilířů. S ohledem na **environmentální pilíř** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice úpravy naplňující požadavky na ochranu přírodních hodnot. Zpřesnění prostorové regulace v zastavitelných plochách, především doplnění požadavku na minimální podíl nezastavěné části pozemku, směřuje k zástavbě, která **harmonicky začlení sídel Limuzy a Tismice do okolní zemědělské krajiny**. Zástavba bude doplněna dostatečným prostorem pro vzrostlou zeleň, zástavba se tak vůči okolní zemědělské krajině bude ztrácet v zeleni souvisejících zahrad a nebude působit v krajině rušivě.

Změna č. 1 ÚP Tismice

Změnou č. 1 ÚP Tismice je také **vyřazena zastavitelná plocha VN1** určená pro umístění staveb občanského vybavení, výroby, popř. i bydlení. Tato plocha byla platným ÚP Tismice vymezena částečně **v nivě potoka Bušinec**. Z pohledu budoucích rozvojových potřeb obce bylo vyhodnoceno, že je vhodnější ponechat tuto nivu nezastavěnou a spíše v ní rozvíjet její přírodní funkce.

S ohledem na **sociální pilíř** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice úpravy naplňující požadavky na ochranu kulturních a historických hodnot. Změna č. 1 ÚP Tismice provádí komplexní revizi prostorové regulace. Východiskem pro tuto revizi bylo rozhodnutí **nepřipustit v obci výraznou změnu její urbanistické struktury a charakteru její zástavby**. Obec Tismice představuje malou venkovskou obec bez ambicí na jakýkoli intenzivnější rozvoj do budoucna. Není tedy žádoucí umožnit zásadní proměnu urbanistické struktury a charakteru zástavby, které jsou typické např. u rychle se rozvíjejících suburbánních obcí, ve kterých je venkovská struktura zástavby postupně nahrazována zástavbou příměstského či městského charakteru. Regulativy doplněné především do ploch smíšených obytných (BV) zajišťují stabilizaci urbanistické struktury i do budoucna, neboť se vztahují jak na již zastavěné území, tak na zastavitelné plochy. Zároveň jsou pro dvě nejvýznamnější rozvojové plochy v sídle Tismice, plochy BV1 a BV2, doplněny **podmínky zpracování územní studie**, které by měly napomoci koordinované a urbanisticky promyšlené zástavbě.

V sídle Limuzy pak bylo shledáno riziko ohrožení stávajících kulturních a historických hodnot zástavby sídla ještě vyšší, neboť byly tyto hodnoty ve zvýšené míře identifikovány právě ve struktuře zástavby kolem historické návsi sídla Limuzy. V těsném sousedství s touto návší je platným ÚP Tismice vymezena rozsáhlá plocha přestavby BV5, jejíž východní strana v délce cca 80 m vede přímo po hranici návsi. Struktura a architektonické ztvárnění zástavby v ploše BV5 tak výrazně vizuálně ovlivní prostor návsi. Zároveň se v ploše BV5 nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Také tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Pro zástavbu v ploše BV5 jsou proto doplněny podmínky prostorové regulace ještě posíleny **požadavkem na vydání regulačního plánu**.

S ohledem na **hospodářský pilíř** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice úpravy, které směřují k posílení ekonomické základny obce. Především jde o úpravy regulace ploch pro zemědělskou výrobu. Část zemědělských areálů ve středu sídla Tismice je navržena na převedení do ploch smíšených centrálních umožňujících i rozvoj obytných či obslužných funkcí. Regulativy ploch zemědělské výroby byly mírně liberalizovány, takže připouští rozvoj většího výčtu činností (např. i drobnou a nerušící výrobu, administrativu apod.). Areál v severní části sídla Tismic je navržen k přeřazení z ploch pro zemědělskou výrobu do ploch výroby drobné a řemeslné, neboť se v něm zemědělská činnost již dlouhodobě neprovádí.

Význam zemědělské výroby pro HDP setrvale klesá, zatímco vzrůstá význam sekundárního, ale hlavně **terciálního sektoru hospodářství**. Výše popsané úpravy týkající se ploch pro zemědělskou výrobu zohledňují právě tyto trendy. Je tak umožněn **rozvoj rozmanitější ekonomické základny obce**.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Ve vztahu k tomuto ustanovení byly Změnou č. 1 ÚP Tismice provedeny především **komplexní úpravy prostorové regulace**.

Východiskem pro tento požadavek a následně pro jeho naplnění bylo rozhodnutí **nepřipustit v obci výraznou změnu její urbanistické struktury a charakteru její zástavby**. Obec Tismice představuje malou venkovskou obec bez ambicí na jakýkoli intenzivnější rozvoj do budoucna. Není tedy žádoucí umožnit zásadní proměnu urbanistické struktury a charakteru zástavby, které jsou typické např. u rychle se rozvíjejících suburbánních obcí, ve kterých je venkovská struktura zástavby postupně nahrazována zástavbou příměstského a městského charakteru. Regulativy doplněné především do ploch smíšených obytných (BV) zajišťují stabilizaci urbanistické struktury i do budoucna, neboť se vztahují jak na již zastavěné území, tak na zastavitelné plochy. Zároveň jsou pro dvě nejvýznamnější rozvojové plochy v sídle Tismice, plochy BV1 a BV2, doplněny **podmínky zpracování územní studie**, které by měly napomoci koordinované a urbanisticky promyšlené zástavbě.

V sídle Limuzy pak bylo shledáno riziko ohrožení stávajících kulturních a historických hodnot zástavby sídla ještě vyšší, neboť byly tyto hodnoty ve zvýšené míře identifikovány právě ve struktuře zástavby kolem historické návsi sídla Limuzy. V těsném sousedství s touto návší je platným ÚP Tismice vymezena rozsáhlá plocha přestavby BV5, jejíž východní hrana v délce cca 80 m vede přímo po hranici návsi sídla Limuzy. Struktura a architektonické ztvárnění zástavby v ploše BV5 tak výrazně vizuálně ovlivní prostor návsi. Zároveň se v ploše BV5 nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Také tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Pro zástavbu v ploše BV5 jsou doplněny podmínky prostorové regulace ještě posíleny **požadavkem na vydání regulačního plánu**.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice vychází z podnětu sestaveného jak z podnětů obce, tak z podnětů soukromých osob. Při sestavování souboru prověřovaných podnětů byly vedením obce zohledněny zájmy obyvatel obce. Změna č. 1 je dále pořizována v souladu s procesními pravidly stavebního zákona, dotčené orgány hájící jednotlivé veřejné zájmy tak mají prostor pro formulování svých požadavků.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Vyhodnocení toho, jak Změna č. 1 ÚP Tismice respektuje hodnoty v území, je kompletně provedeno pod vyhodnocením priority č. 14 PÚR ČR výše ↑.

Co se týče ochrany nezastavěného území, Změna č. 1 ÚP Tismice navrhuje jen naprosto minimální zábory nezastavěného území. Vymezena jen jedna větší plocha SR1 – plocha občanského vybavení – sport a rekreace. Tato plocha byla vymezena na základě konkrétního záměru spočívajícího ve **zřízení menšího rekreačního areálu s možností krátkodobého ubytování**. Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci. Jedna významná zastavitelná plocha VN1 je navíc Změnou č. 1 vyřazena.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice posiluje **ochranu volné krajiny** především vyřazením zastavitelné plochy VN1.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Netýká se Změny č. 1 ÚP Tismice; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tismice s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Vyhodnocení toho, jak Změna č. 1 ÚP Tismice respektuje hodnoty v území, je kompletně provedeno pod vyhodnocením priority č. 14 PÚR ČR výše ↑.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Koncepce rozvoje území nebyla Změnou č. 1 ÚP Tismice měněna. Dílčím způsobem byla upravena urbanistická koncepce, a to zpřesněním prostorové regulace ploch s rozdílným způsobem využití (podrobně je tato úprava popsána pod prioritou č. 14 PÚR ČR výše ↑).

Změna č. 1 ÚP Tismice

- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 bylo zajištěno, že nová výstavba **nevyvolá nároky překračující stávající kapacitu veřejného vodovodu** či individuálních vodních zdrojů na území obce. Obec byla v době zpracování Změny č. 1 na hranici kapacity veřejného vodovodu. Připojení dalších odběratelů tak není umožněno do doby, dokud nebude navýšena kapacita nadřazené vodárenské soustavy. Tato úprava chrání stávající obyvatele před rizikem poklesu tlaku ve veřejném vodovodu, chrání zároveň jejich stávající individuální zdroje vody.

- d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice se svým obsahem k tomuto ustanovení stavebního zákona vztahuje především provedením **komplexní revize a zpřesnění prostorové regulace** (podrobně je tato úprava popsána pod prioritou č. 14 PÚR ČR výše ↑).

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Viz výše, ustanovení pod písm. d). ↑

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 byla doplněna podmínka etapizace pro všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby smíšené obytné, a to ve vztahu k nutnosti navýšení kapacity veřejného vodovodu. Obec byla v době zpracování Změny č. 1 na hranici jeho kapacity. Připojení dalších odběratelů tak není umožněno do doby, dokud nebude navýšena kapacita nadřazené vodárenské soustavy. Tato úprava chrání stávající obyvatele před rizikem poklesu tlaku ve veřejném vodovodu, chrání zároveň jejich stávající individuální zdroje vody.

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Předmětem Změny č. 1 ÚP Tismice není stanovení opatření tohoto typu.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavek na stanovení opatření tohoto typu nebyl v obsahu Změny č. 1 ÚP Tismice zahrnut a nevyplynul ani z průběhu jejího zpracování.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Viz výše, ustanovení pod písm. d). ↑

- j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavek na stanovení opatření tohoto typu nebyl v obsahu Změny č. 1 ÚP Tismice zahrnut a nevyplynul ani z průběhu jejího zpracování.

- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 1 ÚP Tismice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 ÚP Tismice je stanoven jeden požadavek tohoto typu, a to ve vztahu k ploše přestavby BV5, ve které se nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Pro zástavbu v této ploše jsou tak stanovené podmínky požadující zachování a rekonstrukci předmětné památkově chráněné stavby.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Tismice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změna č. 1 ÚP Tismice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Při pořizování a zpracování Změny č. 1 ÚP Tismice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 1 ÚP Tismice je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Právní supervizi nad obsahem dokumentace provádí právník, specialista na stavební právo a regulaci v územním plánování a doktor v oboru urbanismus a územní plánování Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Tismice nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Tismice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ↑).

V souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona je pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Tismice Obecní úřad Tismice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D.

Změna č. 1 ÚP Tismice

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešení Změny č. 1 ÚP Tismice dotýká vybraných součástí územního plánu, zejména upravuje podmínky pro využití ploch. Změna č. 1 ÚP Tismice neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR SČK.

Ustanovení **§ 43 odst. 2 stavebního zákona** Změna č. 1 ÚP Tismice naplňuje tím způsobem, že pro nejvýznamnější rozvojové plochy doplňuje podmínky pro zpracování dvou územních studií a pro vydání jednoho regulačního plánu.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 1 ÚP Tismice zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ↑). Změna č. 1 ÚP Tismice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ↑). Věcné řešení Změny č. 1 ÚP Tismice využívá dílčí prvky regulačního plánu (detailně je využití těchto prvků odůvodněno v kap. J ↓). Využití prvků regulačního plánu bylo explicitně požadováno v podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice zkráceným postupem.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 1 ÚP Tismice zpracována a pořízena pro vybrané části správního území obce Tismice.

Změna č. 1 ÚP Tismice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 1 ÚP Tismice zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 1 ÚP Tismice bylo postupováno v souladu s pravidly pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle **§ 55a až § 55b stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je Změna č. 1 ÚP Tismice zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 30. 9. 2020.

Obec Tismice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 1 ÚP Tismice textovou část (Změna č. 1 ÚP Tismice + odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice) a grafickou část (4 výkresy Změny č. 1 ÚP Tismice a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 1 ÚP Tismice. Obsah Změny č. 1 ÚP Tismice i obsah odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 1 ÚP Tismice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 1 ÚP Tismice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres technické infrastruktury a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Výkres širších vztahů nebyl vzhledem k tomu, že Změna č. 1 ÚP Tismice obsahuje jen dílčí záměry, nikoliv řešení celého území obce, zpracován.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 1 ÚP Tismice a odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny jednotlivé volné části dokumentace Změny č. 1 ÚP Tismice opatřeny na krycím listě záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení Změna č. 1 ÚP Tismice vybrané části území řešené změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m².

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 1 ÚP Tismice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 1 ÚP Tismice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 1 ÚP Tismice využívá podrobnější členění ploch platného ÚP Tismice, které bylo již jednou s příslušnými správními orgány projednáno. Doplňují se tři druhy ploch (smíšené obytné

– centrální, výroba drobná a řemeslná a plochy sídelní zeleně). Důvody pro vymezení těchto ploch jsou uvedeny v rámci komplexního zdůvodnění přijatého řešení v kapitole G. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ↓).

V souladu s § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 1 ÚP Tismice nevyhodnotila potřebu vymezení nových veřejných prostranství, neboť jejím předmětem nebylo plošné rozšiřování sídel obce.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 1 ÚP Tismice komplexně zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání ploch vymezených v současně platném ÚP Tismice, vč. doplnění definic využitých pojmů.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 1 ÚP Tismice byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 1 ÚP Tismice. V rámci veřejného projednání dle § 55b odst. 2 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 003492/2021/KUSK ze dne 17. 2. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: - Souhlas s vymezením nových zastavitelných ploch a koridorů.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně ovzduší: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o pozemních komunikacích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 01055/2021 ze dne 17. 2. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 01218/2021/OBÚ-02/1 ze dne 19. 1. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva obrany, sekce nakládání s majetkem, č. j. 120120/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 22. 2. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Pořizovatel doručil návrh rozhodnutí o námitkách v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům. Ty mohly uplatnit svá stanoviska. Pořizovatel obdržel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Krajský úřad Středočeského kraje, č. j. 052094/2021/KUSK ze dne 7. 5. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského, č. j. SBS 15874/2021/OBÚ-02/1 ze dne 7. 5. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a Změna č. 1 ÚP Tismice je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna č. 1 Územního plánu Tismice (dále jen „Změna“) nevyžaduje zpracování variant řešení, je proto pořizována **zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona**. Protože je změna územního plánu pořizována z vlastního podnětu obce, zajistil pořizovatel stanoviska podle odstavce 2 písm. d) a e) stavebního zákona; dle § 55a odst. 3) stavebního zákona zajistil:

- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) mohl uvést, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podle § 55a odstavce 2 písm. e) stavebního zákona.

Z těchto stanovisek podle odstavce 2 písm. d) nebo e) stavebního zákona nevyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí. **Dokumentace vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Tismice na životní prostředí, a tedy ani vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Tismice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a na udržitelný rozvoj území nebyla zpracována.**

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE TISMICE O POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE A O JEJÍM OBSAHU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce Tismice o pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice a o jejím obsahu

Zastupitelstvo obce Tismice **rozhodlo o pořízení** Změny č. 1 Územního plánu (dále jen ÚP) Tismice **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) dne 15. 4. 2020 usnesením č. 9/2/2020. Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 1 ÚP Tismice. V návrhu obsahu Změny č. 1 ÚP Tismice byl zároveň zakotven požadavek prověřit při řešení obsahového požadavku č. 1 (Doplnění prostorové regulace v ploše BV5) **využití prvků regulačního plánu** ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Schválený podnět na pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice obsahuje následující konkrétní požadavky na obsah Změny č. 1 ÚP Tismice (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání Změny č. 1 ÚP Tismice je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem zadání:

1 *Doplnění prostorové regulace v ploše BV5, včetně využití prvků regulačního plánu. Zajištění ochrany historických a kulturních hodnot v sídle Limuzy.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Prostorová regulace pro plochu BV5 byla kompletně nově doplněna. Je tak provedeno z důvodu, že platný ÚP Tismice tyto regulativy neobsahoval (původní ÚPO Tismice se odkazoval na vydané územní rozhodnutí, které bylo nicméně následně zrušeno).

Pro plochu BV5 je nově stanoven regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku a výškové regulace zástavby. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku vychází ze snahy zachovat i u nové zástavby dostatečný podíl nezastavěných zahrad, který umožní výsadbu vzrostlé zeleně na rostlém terénu, který navíc umožní dostatečné zasakování srážkových vod. Kombinace staveb rodinných domů a větších zahrad se vzrostlými stromy společně vytváří jeden ze základních znaků venkovské zástavby, kdy je zástavba prorostlá stromovím, domy se „utápí“ ve vzrostlé zeleni a zástavba sídla je tak harmonicky začleněna do okolní, převážně zemědělské krajiny. Zároveň jsou zachovány kvalitní obytné podmínky sídla, kdy zeleň na zahradách napomáhá lepším mikroklimatickým podmínkám a již zmíněnému lepšímu zasakování srážkových vod.

Stanovená výšková regulace směřuje k zástavbě standardních objemů odpovídajících běžným rodinným domům. Lokalita BV5 je omezena na okraji sídla Limuzy, je tak žádoucí jak objem, tak výšku zástavby v této ploše redukovat, dosáhnout tak harmonického přechodu zástavby sídla do volné krajiny a zabránit naopak efektu hradby zástavby vystupující na horizontu okolní, převážně zemědělské krajiny.

Sídlo Limuzy navíc vykazuje mnohem vyšší kulturní hodnoty, co se týče struktury zachované historické zástavby kolem návsi. Nastavené regulativy prostorového uspořádání zástavby v ploše BV5 přitom vycházejí právě ze struktury této zástavby, je snahou, aby nová zástavba na původní zástavbu harmonicky navázala a nevytvořila v území rušivý novotvar. Toto východisko se týká také stanovení velikosti pozemků. Tento regulativ je odvozen z velikosti okolních pozemků rodinných domů, zpravidla ještě o něco větších, než je minimum stanovené pro plochu BV5. Zatímco ostatní zastavitelné plochy BV měly v platném ÚP Tismice stanovenou regulaci maximálního počtu hlavních staveb, pro plochu BV5 je zvolena regulace minimální velikosti pozemků, která je v praxi lépe aplikovatelná. A to především z toho důvodu, že zamezuje riziku vyčerpání regulativu pouze v části plochy a následnému znemožnění stavebního využití zbytku plochy.

Specifický regulativ se týká památkově chráněného objektu špýcharu, který se v ploše BV5 nachází. Tento objekt se objemem a výškou vymyká okolní zástavbě, přitom je žádoucí přestavbu plochy BV5 řešit tak, že bude špýchar zachován, bude zakomponován do nové zástavby a stane se hodnotnou dominantou lokality i celého sídla Limuzy. Nastavená regulace ve Změně č. 1 ÚP Tismice takové řešení umožňuje a je na detailním řešení regulačního plánu a navazujících řízeních, jak konkrétně bude rekonstrukce tohoto objektu provedena. Regulativ týkající se tohoto objektu je nakonec jediným, který využívá podrobnost regulačního plánu.

Využití podrobnější regulace nakonec nebylo ve větší míře využito především z toho důvodu, že k ploše byla doplněna podmínka vydání regulačního plánu RP1. Požadavky spojené s tímto prvkem jsou podrobně definovány v jiné kapitole Změny č. 1 ÚP Tismice: kapitole M – plochy s podmínkou regulačního plánu.

Do regulace plochy je doplněn taktéž nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

2 *Úprava prostorové regulace v ploše BV6, uvedení regulace do souladu s aktuální parcelací plochy.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

K lokalitě BV6 jsou doplněny specifické regulativy týkající se podílu nezastavěné části pozemku a výšky zástavby. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku vychází ze snahy zachovat i u nové zástavby dostatečný podíl nezastavěných zahrad, který umožní výsadbu vzrostlé stromové zeleně na rostlém terénu a zasakování srážkových vod. Kombinace staveb rodinných domů a zahrad se vzrostlými stromy společně vytváří jeden ze základních znaků venkovské zástavby, kdy je zástavba prorostlá stromovím, domy se „utápí“ ve vzrostlé zeleni, zástavba sídla je tak harmonicky začleněna do okolní, převážně zemědělské krajiny. Zároveň jsou zachovány kvalitní obytné podmínky sídla, kdy zeleň na zahradách napomáhá lepším mikroklimatickým podmínkám a lepšímu zasakování srážkové vody.

Stanovená výšková regulace směřuje k zástavbě standardních objemů odpovídajících běžným venkovským rodinným domům. Lokalita BV6 je omezena na okraji zástavby sídla Limuzy, je orientována směrem do otevřené zemědělské krajiny. Je tak žádoucí jak objem, tak výšku zástavby v této ploše redukovat, dosáhnout tak harmonického přechodu sídla do krajiny a zabránit naopak efektu hradby zástavby vystupující na horizontu navazující zemědělské krajiny.

Je nahrazen regulativ stanovující maximální počet rodinných domů na požadavek minimální velikosti stavebního pozemku. V předmětné ploše proběhla již parcelace, která neodpovídala požadavkům platného ÚP Tismice, bylo přitom vyhodnoceno, že mírně intenzivnější zástavba je v ploše přípustná.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

3 *Úprava plošné a prostorové regulace v ploše VN2, uvedení regulace do souladu s aktuální parcelací plochy.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Změnou č. 1 byla plocha VN2 přeřazena do režimu ploch pro bydlení BV: plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (plocha BV7). Pro vymezení této plochy za účelem rozvoje občanského vybavení či výroby nebyly v době zpracování Změny č. 1 shledány žádné důvody. V odůvodnění vyřazení plochy VN1 níže je podrobně popsáno, že obec Tismice nevykazuje žádné známky toho, že by na jejím území chyběly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit. Regulace v platném ÚP Tismice navíc připouštěla v plochách VN i umístění staveb pro bydlení. K tomu zjevně směřovala i dosavadní investiční příprava této plochy, když proběhla její parcelace na pozemky o velikosti od 700 m². Vzhledem k poloze plochy, kdy navazuje na obytné území v sídle Limuzy, jehož primární funkcí je funkce obytná, bylo přistoupeno k úpravě způsobu využití na plochu pro bydlení.

Stanovení podílu nezastavěné části pozemku a výškové regulace zástavby je provedeno ze stejných důvodů jako u ploch BV5 a BV6. Také v tomto případě jde o plochu nacházející se na okraji sídla Limuzy. Nastavené regulativy prostorového uspořádání zástavby v ploše BV7 přitom vycházejí právě ze struktury zástavby v sídle Limuzy, je snahou, aby nová zástavba na původní zástavbu harmonicky navázala a nevytvořila v území rušivý novotvar.

Regulace maximálního počtu rodinných domů je v této ploše zvolena z důvodu již provedené parcelace i s pozemky menšími než 1 000 m². Plocha má nicméně výměru přes 7 000 m², zároveň je Změnou č. 1 ÚP Tismice mírně rozšířena

Změna č. 1 ÚP Tismice

na pozemek přilehlé polní cesty, která by měla být využita pro dopravní obsluhu plochy. Stanovený maximální počet rodinných domů tak přibližně odpovídá i regulaci stanovené na ostatních obdobných zastavitelných plochách BV.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

- 4 *Prověřit možnost umístění obecní čistírny odpadních vod na pozemek p. č. 205/10 v k. ú. Limuzy, zapracovat výstupy studie odkanalizování Limuz.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Do koncepce technické infrastruktury je nově doplněno, že zakončení kanalizační sítě v Limuzích je navrženo buď na čistírně odpadních vod v ploše TI1, anebo v lokalitě vymezeného koncepčního prvku technické infrastruktury ČOV.

Toto doplnění koncepce technické infrastruktury týkající se kanalizace v sídle Limuzy vyplynulo z potřeby řešit absenci kanalizační sítě v tomto sídle a zároveň dlouhodobých obtíží při realizaci tohoto záměru s využitím plochy TI1 vymezené v platném ÚP Tismice. Doposud se nepodařilo obci dosáhnout s vlastníkem pozemku v ploše TI1 dohody na realizaci stavby ČOV, z toho důvodu si nechala obec zpracovat studii „Tismice, kanalizace Limuzy – Variantní návrh řešení splaškové kanalizace“ (Ing. Petr Lomnický, NOZA, s.r.o., 06/2020). Z této studie vyplynulo několik variant řešení kanalizace, pro které by bylo nutné vybudovat kořenovou čistírnu, popř. pouze dočišťovací nádrž ve vytipované poloze, přibližně na pozemku p. č. 355/1 v k. ú. Limuzy. Za tím účelem byl v této lokalitě vymezen koncepční prvek veřejné infrastruktury deklarující možnost umístění tohoto typu zařízení. Konkrétní umístění případných staveb a terénních úprav je ponecháno na upřesnění v navazujících správních řízeních.

- 5 *Prověřit přeřazení jihozápadního cípu pozemku p. č. 366/25 v k. ú. Tismice z ploch PZ: plochy zemědělské do ploch odpovídajících současnému využití.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Tento cíp pozemku p. č. 365/25 byl zařazen do ploch VD: výroba drobná a řemeslná. Do tohoto režimu byl zařazen celý areál, který byl platným ÚP zařazen do ploch ZH: plochy výroby a skladování – zemědělská výroba. V současnosti nemá provoz v tomto areálu ovšem již nic společného se zemědělskou výrobou, převažují aktivity spojené s logistikou, konkrétně provozem a údržbou kamionů, popř. aktivity spojené s uskladňováním různých materiálů. Změnou č. 1 ÚP Tismice tak bylo přistoupeno k narovnání regulace v ÚP se skutečným stavem území.

Předmětný cíp pozemku p. č. 365/25 nebyl do plochy areálu v platném ÚP Tismice začleněn, přestože jde o zpevněnou plochu pod společným oplocením se zbytkem areálu. Změnou č. 1 ÚP Tismice tak bylo přistoupeno k narovnání regulace v ÚP se skutečným stavem území.

- 6 *Prověřit přeřazení koncepce výrobních ploch v sídle Tismice. U stávajících ploch pro zemědělskou výrobu prověřit rozšíření funkčního využití i na jiné typy výroby. Prověřit vyřazení plochy pro výrobu VN1.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavek byl splněn přeřazením přední části zemědělských areálů zahrnutých v plochách zemědělské výroby (ZH) do ploch smíšených obytných centrálních, které umožňují i rozvoj obytných či obslužných funkcí. Dále byl areál v severní části sídla Tismic přeřazen z ploch zemědělské výroby do ploch výroby drobné a řemeslné. Již nyní v tomto areálu převažují aktivity spojené s logistikou, konkrétně provozem a údržbou kamionů, popř. aktivity spojené s uskladňováním různých materiálů. Změnou č. 1 ÚP Tismice tak bylo přistoupeno k narovnání regulace v ÚP se skutečným stavem území. Regulativy ploch zemědělské výroby byla dále mírně liberalizována, takže připouští rozvoj většího výčtu činností (např. i drobnou a nerušící výrobu, administrativu apod.).

Význam zemědělské výroby pro HDP setrvale klesá, zatímco vzrůstá význam sekundárního, ale hlavně terciálního sektoru hospodářství. Výše popsané úpravy týkající se ploch pro zemědělskou výrobu zohledňují právě tyto trendy. Je tak umožněn rozvoj rozmanitější ekonomické základny obce.

- 7 *Zajistit koordinaci ÚP Tismice s probíhajícími komplexními pozemkovými úpravami v katastrálním území Tismice. Zapracovat záměry revitalizace nivy potoka Bušinec, doplnit cestní síť v krajině, doplnit plochy pro protierozní a protipovodňová opatření.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

V rámci řešení Změny č. 1 bylo zjištěno, že průběh zpracování komplexních pozemkových úprav je teprve v počátečních fázích. Konkrétní výstupy těchto pozemkových úprav tak nemohly být zpracovány. Byly prověřeny regulativy ploch ve volné krajině, zda umožňují i změny v režimu hospodaření ploch, popř. doplňování nových polních cest. Bylo zjištěno, že regulativy ploch zemědělských (PZ) jsou nastaveny zcela minimalisticky, tudíž liberálně. Nebude tak problém v nich případná opatření navržená v následných komplexních pozemkových úpravách povolovat a provádět.

V reakci na tento požadavek tak byla pouze vyřazena zastavitelná plocha VN1 nacházející se v nivě potoka Bušinec. Na základě vyhodnocení podmínek v území nebyl shledán zájem ani potřeba na tak výrazném rozvoji ekonomických aktivit na území obce vyžadující expanzi zástavby do nezastavěného území, navíc v území nivy s potenciálem pro rozvoj spíše přírodních funkcí. Podrobně je odůvodněno vyřazení plochy VN1 v rámci kap. G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

- 8 *Prověřit vymezení nové místní komunikace napojující výrobní areál v severní části sídla Tismice na silnici III/1135, aniž by nákladní doprava projížděla středem sídla.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Byla vymezena plocha PVP1 pro veřejné prostranství – místní či účelovou komunikaci. Plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci nového dopravního napojení výrobně-skladového areálu na severním okraji sídla Tismice. Dopravní obsluha tohoto areálu již nyní projíždí kolem obytných staveb, případné rozšíření areálu je tak podmíněno novým dopravním napojením. To je vymezeno tak, aby ze severního cípu areálu co nejkratší trasou vedlo k pozemku p. č. 661 v k. ú. Nová Ves II na území sousední obce Rostoklaty. Tento pozemek je ve vlastnictví obce Rostoklaty a slouží k obsluze sousedních zemědělských pozemků. Je tak u něj nejpravděpodobnější předpoklad, že se může stát obslužnou komunikací i pro předmětný výrobní areál. Zároveň je stanovena podmínka, že rozšíření stávajícího areálu do plochy VD1 je podmíněno právě realizací předmětné komunikace.

- 9 *Doplnit detailní územně plánovací nástroje k významným zastavitelným plochám typu územní studie, regulační plán, plánovací smlouvy apod.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Byla doplněna podmínka zpracování územní studie pro budoucí zástavbu v plochách BV1 a BV2, a dále podmínka vydání regulačního plánu pro zástavbu v ploše BV5. Podrobně je odůvodněno vymezení těchto podmínek v rámci kap. G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

- 10 *Prověřit vymezení zastavitelné plochy obytné venkovské na pozemcích p. č. 24/1 a 28 v k. ú. Tismice, při zohlednění záměru využití plochy pro agroturistické využití.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Byla vymezena nová zastavitelná plocha SR1 na jižním okraji sídla Tismice. Tato plocha byla vymezena na základě konkrétního záměru spočívajícího ve zřízení menšího rekreačního areálu s možností krátkodobého ubytování. Lokalizace tohoto areálu je přímo navázána na stávající rodinný dům se zahradou, přičemž přes tento pozemek je vzhledem ke složitějším terénním podmínkám nejpravděpodobnější dopravní napojení vymezené plochy.

Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci. Na druhou stranu jsou ze strany vedení obce neakceptovatelné takové formy podnikání, které by byly založeny na pouhém hromadném ubytování, neboť ta jsou v podobě typicky dělnických ubytoven často spojena s riziky pro sociální soudržnost v obci.

- 11 *Prověřit vymezení zastavitelné plochy obytné venkovské v severozápadní části pozemku p. č. 506 v k. ú. Limuzy, při zohlednění záměru využití plochy pro bydlení s kapacitou cca 7 rodinných domů.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavek nebyl splněn, nová zastavitelná plocha nebyla na tomto pozemku vymezena. Na území obce nebyl vyhodnocen nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení. Spíše naopak, platný ÚP vymezuje celkem 6 zastavitelných ploch pro bydlení BV1 – BV6, zástavba na těchto plochách přitom doposud nebyla zahájena. Lokalita předmětného požadavku navazuje na plochy VN2, která byla Změnou č. 1 přearažena na plochu BV7, tedy plochu primárně určenou pro rozvoj bydlení. Z urbanistického hlediska není žádoucí připustit výstavbu v ploše navazující na plochu BV7, když v samotné ploše VN2/BV7 ještě nebyla výstavba vůbec zahájena.

Změna č. 1 ÚP Tismice

Vymezení zastavitelné plochy dle požadavku by navíc znamenalo zásadní zásah do vymezení místního ÚSES, protože požadavek na vymezení plochy je uplatněn celý v rámci plochy navrženého lokálního biocentra.

Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Tismice je v současné době nedůvodné, především s ohledem na požadavek § 55 odst. 4 Stavebního zákona, dle kterého lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Vymezování nových zastavitelných ploch je tak možné v budoucnu, kdy bude využita podstatná část již vymezených zastavitelných ploch, nebo v případě pořízení změny územního plánu, která komplexně prověří doposud vymezené zastavitelné plochy a navrhne komplexní přeřešení urbanistické koncepce, v rámci které budou dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy vyřazeny a nahrazeny nově vymezenými zastavitelnými plochami. V rámci prověření tohoto požadavku na obsah Změny č. 1 nicméně nebylo na základě dohody s vedením obce k tak razantní revizi platného ÚP Tismice přistoupeno.

12 *Prověřit změnu funkčního využití areálu bývalé fary (Tismice, č. p. 2) na plochu určenou primárně pro bydlení.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavek byl splněn, pozemek areálu bývalé fary byl zařazen do ploch BV – plochy smíšené obytné.

13 *Prověřit změnu funkčního využití areálu kulturního domu vedle obecního úřadu (pozemky st. p. č. 38/2, 37 a p. č. 70/1 v k. ú. Tismice) na plochu určenou primárně pro občanské vybavení.*

Plnění v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice:

Požadavek byl splněn částečně do ploch občanského vybavení (VV) byly zařazen pozemky p. č. 38/2 a 37, k tomu ještě pozemek se stavbou p. č. 38/1. Vnitřní dvůr na pozemku p. č. 70/1 oddělující tyto stavby od rodinných domů byl ponechán v režimu ploch smíšených obytných (BV). Bylo vyhodnoceno, že rozvoj obslužných funkcí je dostatečně umožněn na pozemcích zahrnutých do ploch občanského vybavení, není nutné plošně obslužný areál rozšiřovat ještě na předmětný vnitřní dvůr.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Tismice je zpracována jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

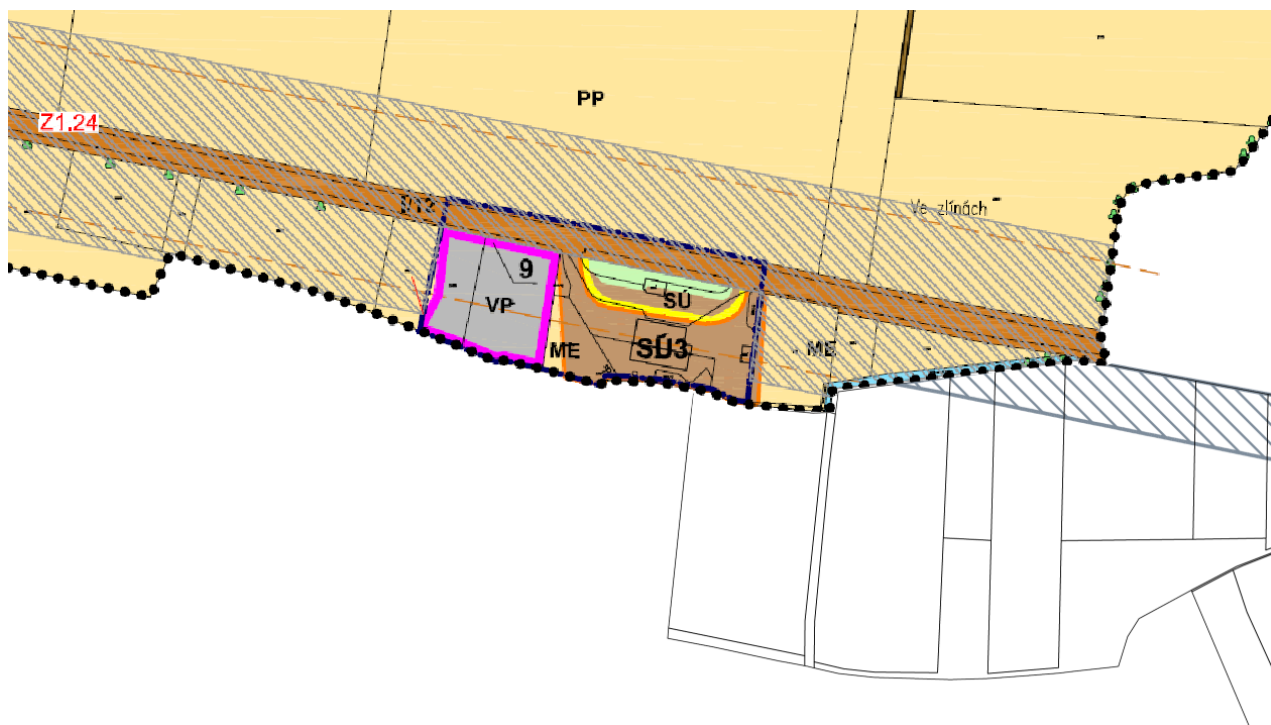
Postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl aplikován.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Koordinaci využití území z hlediska širších vztahů v území vyvolávají 2 záměry nově vymezené ve Změně č. 1 ÚP Tismice:

Zastavitelná plocha veřejného prostranství PVP1: plocha vymezená pro novou pozemní komunikaci pro silniční motorová vozidla pro zajištění nového dopravního napojení výrobně-skladového areálu na severním okraji sídla Tismice. Plocha PVP1 je ve Změně č. 1 ÚP Tismice vymezena tak, že přímo navazuje na pozemek stávající účelové komunikace ve vlastnictví sousední obce Rostoklaty, vedoucí po jižním okraji správního území obce Rostoklaty. S ohledem na značné stáří platné územně plánovací dokumentace obce Rostoklaty (2002) a malou podrobnost a nepřehlednost jejího grafického zpracování, není možné ověřit návaznost plochy PVP1 na území obce Rostoklaty. **V novém ÚP Rostoklaty, který je momentálně pořizován, je však nutné zajistit návaznost plochy PVP1, a to vymezením plochy veřejného prostranství v rozsahu pozemku parc.č. 661 v k.ú. Nová Ves II.**

Návrhový koridor dopravy silniční DS.k1: koridor, který na území obce Tismice zpřesňuje záměr Zásad územního rozvoje Středočeského kraje D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Vymezení koridoru DS.k1 ve Změně č. 1 ÚP Tismice důsledně navazuje na vymezení stejného koridoru v platném ÚP Tuklaty (v ÚP Tuklaty označený jako Z1.24) – viz soutisk výřezu hlavního výkresu platného ÚP Tuklaty (barevně) a výřezu hlavního výkresu Změny č. 1 ÚP Tismice. V platném ÚPO Rostoklaty není předmětný koridor vymezen, neboť ZÚR Středočeského kraje byly vydány až po vydání platného ÚPO Rostoklaty. Koridor ze ZÚR SČK nebyl do ÚPO Rostoklaty dosud zpracován žádnou jeho změnou.



**F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU,
KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO
ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA),
S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 1 ÚP Tismice nevymezuje žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Textová část Změny č. 1 ÚP Tismice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Tismice, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 ÚP Tismice, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým červeným písmem**.

V rámci komplexního zdůvodnění přijatého řešení jsou uváděna pouze ustanovení platného ÚP Tismice, v nichž je v rámci Změny č. 1 ÚP Tismice provedena nějaká změna. Úplné znění platného ÚP Tismice s vyznačením změn navržených ve Změně č. 1 ÚP Tismice je součástí části 1 – TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP TISMICE této dokumentace.

Formátování textu ÚP Tismice je z důvodu zachování autenticity a přehlednosti zachováno původní, tedy Arial Narrow velikost 12, včetně stylu jednotlivých nadpisů a podnadpisů.

Odůvodnění jednotlivých navržených změn ÚP Tismice je provedeno **modrou kurzívou** pod jednotlivými měněnými ustanoveními textu platného ÚP Tismice.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Tismice – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni **28.2.2019** **30. 9. 2020**).

Odůvodnění:

Změnou č. 1 byla provedena aktualizace zastavěného území dle stavu v katastru nemovitostí k datu 30. 9. 2020. V souladu s § 58 stavebního zákona byly do zastavěného území přičleněny všechny nově vzniklé zastavěné stavební pozemky. Vzhledem k tomu, že platný ÚP Tismice (resp. jeho úprava dle § 188a stavebního zákona) byl vydán pouze 1,5 roku před zpracováním Změny č. 1, aktualizace zastavěného území se týkala pouze jedné dílčí úpravy v areálu v severní části sídla Tismice. Žádné nové stavby nebyly od doby vydání ÚP Tismice v katastru nemovitostí zaznamenány. Dále byla napravena chyba ve vymezení zastavěného území v platném ÚP Tismice. Do zastavěného území byl zahrnut pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 49 v k.ú. Tismice.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Stávající zástavba ~~vlastní obce 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. ~~Při jihozápadním okraji zastavěného území obce je – v historicky využívané poloze (původní cihelna) – vymezena lokalita pro rozvoj výroby nerušící (lokalita VN1).~~ 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 ~~obci 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 ~~lokalitu určenou jednu lokalitu určenou~~ k rozvoji podnikatelských aktivit: zemědělského hospodaření (lokalita ZH1), ~~či výroby nerušící (lokalita VN2).~~

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

PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

	způsob využití	poznámka
BV 1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 2	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 4	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 5	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
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	
VN1	plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby	
VN2	plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby	
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	

Odůvodnění:

Obecné úpravy terminologie a metoda vymezení ploch změn

V popisu urbanistické koncepce je nahrazen pojem „obec“ výrazem „sídlo“, neboť pojem obec označuje administrativní jednotku zahrnující celé správní území obce, zatímco sídlo označuje urbánní jednotku zahrnující vždy jen konkrétní souvisle zastavěnou část území obce. Dle přesně užití terminologie se tak obec Tismice skládá ze dvou sídel, ze sídla Tismice a sídla Limuzy. Tato úprava byla provedena z toho důvodu, aby při interpretaci Změny č. 1 ÚP Tismice a jejího odůvodnění nedocházelo k nejasnostem.

Změnou č. 1 ÚP Tismice byly taktéž vymezeny plochy změn uvnitř zastavěného území (plochy SC1 a SC2). Je obvyklejší praxí, že jsou tyto plochy vymezovány jakožto plochy přestavby (ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Metoda platného ÚP Tismice nicméně tímto způsobem plochy změn nerozlišovala – viz plochy BV3 či BV5 vymezené v platném ÚP Tismice uvnitř zastavěného území, avšak zařazené do ploch zastavitelných. Z důvodu zachování kontinuity metodického řešení ÚP Tismice přejímá Změna č. 1 tento metodický přístup a plochy změn vymezené uvnitř zastavěného území řadí taktéž mezi zastavitelné plochy. Pro samotnou aplikaci ÚP Tismice nemá toto metodické řešení žádný faktický dopad, umístění staveb v těchto plochách bude standardně podmíněno souladem s nastavenou plošnou a prostorovou regulací těchto ploch.

Vymezení plochy BV7 a vyřazení zastavitelné plochy VN2

Změnou č. 1 byla plocha VN2 přeřazena do režimu ploch pro bydlení BV: plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (plocha BV7). Pro vymezení této plochy za účelem rozvoje občanského vybavení či výroby nebyly v době zpracování Změny č. 1 shledány žádné důvody. V odůvodnění vyřazení plochy VN1 níže je podrobně popsáno, že obec Tismice nevykazuje žádné známky toho, že by na jejím území chyběly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit. Regulace v platném ÚP Tismice navíc připouštěla v plochách VN i umístění staveb pro bydlení. K tomu zjevně směřovala i dosavadní investiční příprava této plochy, když proběhla její parcelace na pozemky o velikosti od 700 m². Vzhledem k poloze plochy, kdy navazuje na obytné území v sídle Limuzy, jehož primární funkcí je funkce obytná, bylo přistoupeno k úpravě způsobu využití plochy VN2 na plochu pro bydlení, pod novým označením BV7. Rozvoj výroby v předmětné ploše, jak předpokládal platný ÚP Tismice, by byl urbanisticky zcela nevhodný.

Vymezení ploch smíšených obytných – centrálních SC1 a SC2 v centrální části sídla Tismice

Vymezení ploch smíšených obytných – centrálních SC1 a SC2 vyplývá z dvou hlavních východisek. Prvním je vyhodnocení bilance pracovních míst a výměry ploch pro ekonomické aktivity v obci. Druhým je vyhodnocení urbanistické koncepce centra sídla Tismice a potenciálu pro jeho další rozvoj.

1) Bilance pracovních míst v obci Tismice:

V odůvodnění vyřazení zastavitelné plochy VN1 níže je podrobně popsána bilance pracovních míst relevantní pro obec Tismice. V platném ÚP Tismice je přitom vymezeno hned několik areálů pro výrobu a skladování zařazených v plochách výroby a skladování – zemědělské hospodaření. Konkrétně jde o dva rozsáhlé areály v centru sídla Tismice, jeden na severním okraji sídla Tismice, dva menší areály v sídle Limuzy a o jednu zastavitelnou plochu ZH1 v sídle Limuzy.

Tyto plochy představují více než dostatečnou kapacitu pro rozvoj ekonomických aktivit na území obce. V plochách ZH: plochy výroby a skladování – zemědělské hospodaření je Změnou č. 1 navíc upravena plošná regulace tak, že umožňuje rozvoj širší palety ekonomických aktivit, které nemusí bezprostředně souviset se zemědělskou výrobou. V takové situaci bylo možné přehodnotit režim rozsáhlých areálů v centru sídla Tismice tak, aby v nich bylo možné rozvíjet i další funkce, aniž by to ohrozilo ekonomický pilíř udržitelného rozvoje území obce Tismice.

2) Potenciál centra sídla Tismice:

Obec Tismice představuje ve struktuře osídlení širšího metropolitního regionu hl. m. Prahy především obytnou obec. Primárně obytné funkci je tak žádoucí přizpůsobit i rozvoj obou sídel na území obce Tismice. Vzhledem k již poměrně vzdálenější poloze obce Tismice od Prahy není na místě vytvářet územním plánem podmínky k intenzivnímu a plošně rozsáhlému rozvoji bydlení, odpovídajícímu spíše těm nejdynamičtěji se rozvíjejícím se obcím v pražské suburbii. To přitom nevylučuje využít pro přiměřený rozvoj bydlení potenciálu již zastavěného území. Oba propojené výrobní areály v centru sídla Tismice se k naplnění této urbanistické koncepce přímo nabízejí.

U obou areálů bylo možné vymezit části, ve kterých nejsou prozatím umístěny velkoplošné výrobní či skladové haly, ale naopak do určité míry stále svou strukturou navazují na historickou strukturu venkovské a převážně obytné zástavby centra sídla Tismice. Tyto části areálu je možné a vhodné integrovat do obytného prostředí centra sídla Tismice a toto centrum tak plošně rozšířit a posílit jeho pozici a význam. Vedle staveb pro bydlení je možné v těchto částech areálu doplnit i stavby občanského vybavení a s okolní zástavbou je pak lépe propojit obslužnými komunikacemi. K posílení demografické struktury a sociálního pilíře obce by tak mohlo dojít v rámci zastavěného území, bez nutnosti rozvíjet sídlo Tismice do plochy, na úkor volné krajiny.

V předních částech obou areálů tak byly z výše uvedených důvodů vymezeny plochy přestavby SC: plochy smíšené obytné – centrální SC1 a SC2. Plošná regulace tohoto druhu ploch odpovídá zamýšlenému účelu, tedy poměrně liberálně nastavený mix funkcí bydlení, občanského vybavení i drobné a řemeslné výroby, navzájem slučitelné a odpovídající tradičnímu režimu statků a usedlostí v centru venkovských obcí. Tento režim umožní současným provozovatelům pokračovat v dosavadních ekonomických aktivitách, avšak umožní jim i část svých areálů rozvíjet pro bydlení a široké spektrum občanského vybavení a postupně tak dotvořit centrum sídla Tismice. Prostorová regulace těchto ploch přitom zajišťuje, že ve vazbě na centrum sídla nebudou umístovány další nové objemově rozsáhlé stavby hal a skladů, které by mohly prostředí centrální části sídla poškodit a jejichž obsluhu neodpovídá ani kapacita a šířkové uspořádání navazujících komunikací.

Vymezení plochy SR1

Změnou č. 1 byla vymezena nová zastavitelná plocha na jižním okraji sídla Tismice. Tato plocha byla vymezena na základě konkrétního záměru spočívajícího ve zřízení menšího rekreačního areálu s možností krátkodobého ubytování. Lokalizace tohoto areálu je přímo navázána na stávající rodinný dům se zahradou, přičemž přes tento pozemek je vzhledem ke složitějším terénním podmínkám nejpravděpodobnější dopravní napojení vymezené plochy SR1.

Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci. Na druhou stranu jsou ze strany vedení obce neakceptovatelné takové formy podnikání, které by byly založeny na pouhém hromadném ubytování, neboť ta jsou v podobě typicky dělnických ubytoven často spojena s riziky pro sociální soudržnost v obci.

Vypuštění zastavitelné plochy VN1

Změnou č. 1 byla vypuštěna zastavitelná plocha VN1 vymezená v platném ÚP Tismice jako plocha VN: plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby. Na základě vyhodnocení podmínek v území nebyl shledán zájem ani potřeba na tak výrazném rozvoji ekonomických aktivit na území obce vyžadující expanzi zástavby do nezastavěného území. Tato úprava urbanistické koncepce byla provedena na základě 4 hlavních důvodů:

1) *Bilance pracovních míst v obci Tismice:*

Obec Tismice se nachází v Rozvojové oblasti OB1 Praha, a to na jejím samotném okraji. Rozvojová oblastí republikového významu OB1 Praha vykazuje dle SLDB 2011 následující bilanci pracovních míst:

- *Počet obsazených pracovních míst = 979 160*
- *Počet ekonomicky aktivních osob = 914 112*
- *Bilance pracovních míst = + 65 048*

(tato bilance je zjištěna operací vyhodnocující počet ekonomicky aktivních osob a počet dojíždějících/vyjíždějících za prací – v současnosti neexistuje databáze shromažďující informace o počtu pracovních míst na území jednotlivých obcí)

Z uvedeného vyplývá, že v ROB1 Praha je kladná bilance pracovních míst, rozvojová oblast jako celek tak netrpí jejich deficitem. Z pohledu vyhodnocení potřeby ploch pro pracoviště je přitom nutné vyhodnocovat bilanci pracovních míst nejen v samotné obci, ale v širších spádových obvodech (tj. pracovištních obvodech). Pro obce v rozvojových oblastech je optimální identifikovat jako základní pracovištní obvod celou rozvojovou oblast, neboť právě vazby na centrum rozvojové oblasti a případná subcentra rozvojové oblasti jsou zásadní pro hodnocení nasycenosti pracovních míst i v jednotlivé řešené obci.

Vzhledem k periferní poloze obce Tismice v rozvojové oblasti ROB1 Praha, její velikosti a s tím související pozici v sídelní struktuře, nelze právě obec Tismice považovat za obec, do které by měl být rozvoj pracovních míst a ekonomických aktivit v rámci rozvojové oblasti primárně usměrněn. Je zcela přirozené, že velká část obyvatel obce bude z Tismic za prací dojíždět, a to buď do nedalekého subcentra rozvojové oblasti Českého Brodu (v terminologii ZÚR SČK jde o tzv. „nižší centrum významné“), anebo přímo do Prahy.

Dle SLDB 2011 je přitom v obci celkem 269 ekonomicky aktivních osob. Dle nejaktuálnějších dat ze dne 30. 9. 2020 je v obci podíl nezaměstnaných osob 3,9 %. Obec tedy nevykazuje žádný zásadní problém v podílu nezaměstnaných, který by bylo potřebné řešit vymezováním ploch pro nová pracoviště v územním plánu. V absolutních číslech je v obci evidovaných pouze cca 10 nezaměstnaných osob.

Za této situace lze konstatovat, že vzhledem k a) nasycenému pracovnímu trhu v pracovištním obvodu obce, tedy Rozvojové oblasti ROB1 Praha, b) pozici obce Tismice v sídelní struktuře ROB1 Praha a c) počtu ekonomicky aktivních osob a podílu nezaměstnaných osob v obci, není vyhodnoceno jako potřebné vymezovat v obci žádné významnější plochy pro rozvoj pracovišť.

2) *Umístění jiných funkcí v ploše VN1:*

Platný ÚP Tismice vymezuje plochy VN jakožto plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby. Tento typ ploch umožňuje umístění prakticky všech druhů staveb. Přestože jde formálně o plochy občanského vybavení, připouští se v těchto plochách umístění i staveb pro bydlení či staveb pro výrobu. Je třeba na úvod podotknout, že tento typ regulace příliš neulehčuje vyhodnocení potřeby vymezení takové plochy, neboť potřeba ploch pro bydlení, výrobu či občanské vybavení se posuzuje velmi odlišně.

Vzhledem k odloučenější poloze této plochy a historickému důvodu pro její vymezení v místě bývalé cihelny (detailně viz bod 4), a částečně i kvůli zvolené barvě této plochy, tedy šedé, a tedy standardně v územně plánovací praxi zaužívané pro výrobu a skladování, byla primárně hodnocena potřebnost této plochy pro její využití pro výrobu či skladování. Co se týče dalších funkcí, je uvedeno toho vyhodnocení již stručněji.

Pro umístění případných staveb a zařízení občanského vybavení nebyla tato plocha shledána v obci jako potřebná. V případě veřejného občanského vybavení obec disponuje základním občanským vybavením, konkrétně obecním úřadem a mateřskou školou. Vedle toho je v obci k dispozici i budova se společenským sálem umožňující umístění i klubového prostoru, popř. dalších veřejných zařízení. V případě komerčního vybavení je u obce velikosti Tismic reálné zajistit ekonomiku provozu pouze menších provozoven – prodejna potravin, restaurace/hospoda. V tomto ohledu je obec částečně saturovaná. Případné doplňování zařízení občanského vybavení je však jednoznačně žádoucí primárně v centru sídel (ať už Tismice či Limuzy), a to z důvodu zajištění optimálních podmínek dostupnosti občanského vybavení veřejného i komerčního z okolních obytných ploch. V takto malých obcích je krajně nevhodné vymezovat obslužné areály v samostatných plochách na okraji sídel.

Co se týče rozvoje bydlení, v plochách VN je tato možnost zařazena mezi podmíněně přípustné. ÚP Tismice přitom vymezuje hned 6 zastavitelných ploch smíšených obytných určených primárně pro rozvoj obytné funkce, přičemž ani v jedné z těchto ploch nebyly zatím umístěny nové stavby pro bydlení. Všechny tyto plochy (vč. nově vymezené plochy BV7, která nahradila plochu VN2 – viz výše) mají z pohledu rozvoje obytné funkce vhodnější polohu než plocha VN1.

Je tak zcela nedůvodné v ÚP Tismice i nadále nechávat vymezenou plochu VN1 z důvodu jejího podmíněně přípustného využití pro bydlení.

3) Charakter území dotčeného plochou VN1:

Plocha VN1 byla platným ÚP Tismice vymezena na jižním okraji sídla Tismice, mezi silnicí II/113 a potokem Bušinec. Tento potok zde vytváří údolní nivu, terénní sníženinu. Plocha VN1 zasahuje svou jihovýchodní částí do této nivy potoka, doložené mimo jiné i na mapách Stablního katastru z první poloviny 19. století, kde jsou v jihovýchodní části plochy VN1 vymezeny pozemky podmáčených půd. Zástavba v nivách a ve vazbě na ně je obecně zcela nevhodná. Účelem nivy vodního toku je primárně rozvoj přírodních funkcí a rozvoj takového způsobu užívání pozemků, které podpoří retenci vody v krajině, zvýší tak ekologickou stabilitu krajiny i stabilitu hydrologického režimu potoka.

V daném případě je pochopitelně tento potenciál poněkud znehodnocen již v historii umístěnou stavbou rodinného domu č. p. 51 v cca 50 m vzdálenosti od samotného potoka. Nicméně to nemůže být důvod na tuto historickou chybu navazovat a dále rozvíjet, jak zcela nevhodně učinil platný ÚP Tismice, když v návaznosti na historický pozemek venkovské chalupy v nivě potoka navázal vymezením zastavitelné plochy VN1. Je naopak vhodné v dotčené lokalitě spíše navazovat na ty prvky, které směřují k posílení ekologické stability, než na prvky, které jí oslabují. Především jde o vzrostlou zeleň na pozemku u domu č. p. 51, vzrostlou zeleň na pozemcích zbořeniště bývalé cihelny (st. p. č. 49 a sousední), alej podél příjezdové cesty k domu č. p. 51. Existuje zde tak potenciál pro postupné posílení ekologické stability nivy potoka Bušinec, a to i na jeho levém břehu. Taková opatření sníží rizika způsobená případnými povodňovými událostmi na tomto potoku, rizika splavu zemědělské půdy do jeho koryta a na území obce napomůže k doplnění cenných přírodních ekosystémů.

4) Kontinuita řešení územního plánu:

Plocha VN1 byla v platném ÚP Tismice vymezena – jak vyplývá z jeho odůvodnění – v návaznosti na areál bývalé cihelny v této lokalitě. V rámci terénního šetření bylo nicméně zjištěno, že stopy po původních stavbách jsou v terénu již v zásadě neznatelné. Na pozemcích, kde je v katastru nemovitostí evidována stavba a související areál, se dnes nachází vzrostlá zeleň. Konkrétně se jedná o pozemky st. p. č. 49 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek p. č. 165/4 (ostatní plocha). Tento reálný stav dotčených pozemků tak nikterak nelimituje navrhované využití pro zemědělské využití s možností umístění přírodních prvků. Zároveň ani tento stav nikterak nezavdává legitimní očekávání vlastníků pozemků, že pozemky budou i nadále vedeny v režimu umožňujícím zástavbu. Dlouholetý stav, kdy pozemky zarůstaly zelení a ze strany majitelů pozemků nebyly stavby nijak udržovány, kontinuálně směřuje k tomu, že mohou být tyto pozemky navraceny do nezastavěného území.

Platný ÚP Tismice byl vydán v roce 2006, přičemž v roce 2019 prošel pouze úpravou dle § 188a stavebního zákona, aby odpovídal požadavkům nového stavebního zákona. Plocha VN1 je tak v území vymezena již 14 let, aniž by na ní byla zahájena jakákoliv investiční aktivita. Ve smyslu § 102 stavebního zákona je tak možné, aby byla přehodnocena dosavadní urbanistická koncepce a plocha byla jakožto zastavitelná z ÚP Tismice vyřazena.

Vymezení plochy VD1

Plocha VD1 byla vymezena na části pozemku doposud nevyužitého pro zástavbu, která byla platným ÚP Tismice zahrnuta jako součást stabilizovaného výrobně-skladovacího areálu v severní části sídla Tismice. Tento areál byl v platném ÚP Tismice celý zařazen do ploch ZH: plochy výroby a skladování – zemědělská výroba. V současnosti nemá provoz v tomto areálu ovšem již nic společného se zemědělskou výrobou, převažují aktivity spojené s logistikou, konkrétně provozem a údržbou kamionů, popř. aktivity spojené s uskladňováním různých materiálů. Změnou č. 1 ÚP Tismice tak bylo přistoupeno k narovnání regulace v ÚP se stavem území.

Regulace plochy VD: výroba drobná a řemeslná umožňuje do budoucna ekonomické využití areálu, přičemž je nastavena tak, aby tato aktivita neohrozila primárně obytnou funkci sídla Tismice. Především prostorová regulace staveb zamezuje umístění nepřiměřeně objemných hal, neboť provoz obvykle spojený s objemnými halami se může dostávat do střetu se sousední obytnou zástavbou. Ta část areálu, která doposud není využita, je vymezena jako zastavitelná plocha VD1. Její využití, tedy i plošná expanze areálu, je podmíněno realizací nového dopravního napojení areálu pro automobilovou dopravu ze severu, mimo zastavěné území obce (v ploše PVP1).

Vymezení plochy PVP1

Plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci nového dopravního napojení výrobně-skladového areálu na severním okraji sídla Tismice pro automobilovou dopravu směrem ze severu, přes okraj území sousední obce Rostoklaty. Dopravní obsluha tohoto areálu již nyní projíždí kolem obytných staveb na severním okraji sídla Tismice, případné rozšíření výrobního areálu je proto podmíněno novým dopravním napojením pro automobilovou dopravu, aby se negativní vliv automobilové dopravy směřující z/do výrobního areálu na obytné stavby podél stávající trasy dále nezhoršoval. Je navržena plocha pro zcela novou pozemní komunikaci pro motorová vozidla ze severního cípu areálu co nejkratší trasou k pozemku p. č. 661 v k.ú. Nová Ves II na území sousední obce Rostoklaty. Tento pozemek je ve vlastnictví

obce Rostoklaty a slouží k obsluze sousedních zemědělských pozemků. Je tak u něj nejpravděpodobnější předpoklad, že se může stát obslužnou komunikací i pro předmětný výrobní areál.

Vymezení plochy ZS1

Zastavitelná plocha ZS1 je celá vymezená v rozsahu navážky různých stavebních materiálů, tedy v rozsahu pozemků, které již minimálně 20 let nejsou reálně využívány jako zemědělské (nezemědělské využití pozemků je doložené již na ortofotomapách z roku 2003). Vymezení plochy ZS1 tedy toliko potvrzuje dlouhodobé nezemědělské využití pozemků v ploše.

Plocha ZS1 byla vymezena na základě snahy o narovnání stavu v území a regulace v ÚP. V současnosti je tato plocha vedena jako plocha zemědělská. Historicky se na této ploše ovšem nachází navážka různých stavebních materiálů, a tak je tomu i v současnosti. Vedení obce dosáhlo s majitelem dotčených pozemků dohody o jejich vyčištění, kultivaci a vybudování plochy zeleně. Za tímto účelem je vymezena plocha ZS1: plocha sídelní zeleně, která umožňuje zřízení areálu rozličného typu s převládajícím přírodním charakterem, a to jak v režimu veřejně přístupném či vyhrazeném. Nastavení toho, zda půjde o plochu veřejně přístupnou či vyhrazenou, bude vycházet z dohody obce a majitele pozemku.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

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. ~~V dlouhodobém horizontu je třeba počítat s postupnou úpravou silnice I/12 pro návrhovou kategorii S22,5/100.~~

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.

Odůvodnění:

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují záměr D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Záměr je odůvodněn možností vyššího využívání silnice I/12 v meziregionálních vazbách (od Kolína a Kutné Hory). V úseku Běchovice – Úvaly se předpokládá zkapacitnění na čtyřpruh a obchvat Úval (záměr D021), v úseku Úvaly – Český Brod je výhledově předpokládáno taktéž zkapacitnění na čtyřpruh. Oprávněný investor, Ředitelství silnic a dálnic, v současnosti disponuje technickou studií „I/12 Úvaly - Kolín 2+1“ (PRAGOPROJEKT, a.s., 07/2017), který v tomto úseku předpokládá rozšíření silnice na uspořádání 2 + 1 (tedy střídavý třípruh). V úseku záměru zasahujícího na území Tismic se nepředpokládá vybudování 3. pruhu, pouze rozšíření krajnice. Tento projekt nepředpokládá, že by těleso silnice zasáhlo na území obce Tismice – hranice obce je vedena cca 6 m od okraje silnice. Koridor DS.k1 tak představuje především ochranu území s dostatečnou rezervou do budoucna, pokud by se přistoupilo k dalšímu zkapacitnění silnice I/12 např. na čtyřpruhové uspořádání.

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

Odůvodnění:

Vymezení plochy PVP1 je odůvodněno výše, v rámci úprav urbanistické koncepce.

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.

Odůvodnění:

Vymezení koncepčního prvku VPM1 vychází ze záměru obce Tismice využít budoucí investiční přípravu významné zastavitelné plochy BV1 pro zlepšení dopravního systému v měřítku celého sídla Tismice. Požadavek na vybudování obslužné komunikace v detailně popsaných parametrech zajišťuje, že dopravní obsluha plochy BV1 bude dále plánována a návazně projektována komplexně a že nebude docházet k dílčím řešením, která by vytvářela slepé úseky obslužných neprůjezdných komunikací. Naopak dojde k optimální integraci této nové komunikace do celého systému pozemních komunikací pro automobilovou dopravu na území obce.

Dopravní komunikace vybudovaná dle požadovaných parametrů by převedla tranzitní dopravu směřující po silnici II/113 mezi Mukařovem a Českým Brodem přímějším napojením na silnici I. třídy I/12 zcela mimo zastavěné území a centrální část sídla Tismic. Taková přeložka tranzitní dopravy by napomohla zlepšení obytných podmínek v centru sídla. Ve vztahu k zástavbě na ploše BV1 je možné projektovat takové řešení, kdy nebude tranzitní doprava v tak těsném vztahu k obytné zástavbě jako v samotném centru Tismic, kde jsou vedení silnic a zástavba, která tyto silnice lemuje, historicky dané.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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 TI1 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.

Odůvodnění:

Doplnění koncepce technické infrastruktury týkající se kanalizace v sídle Limuzy vyplynulo z potřeby řešit absenci kanalizační sítě v tomto sídle a zároveň dlouhodobých obtíží při realizaci tohoto záměru s využitím plochy TI1 vymezené v platném ÚP Tismice. Obci se doposud nepodařilo dosáhnout s vlastníkem pozemku v ploše TI1 dohody na realizaci stavby ČOV, z toho důvodu si nechala obec zpracovat studii „Tismice, kanalizace Limuzy – Variantní návrh řešení splaškové kanalizace“ (Ing. Petr Lomnický, NOZA, s.r.o., 06/2020). Z této studie vyplynulo několik variant řešení kanalizace, pro které by bylo nutné vybudovat kořenovou čistírnu, popř. pouze dočišťovací nádrž ve výtýpované poloze, přibližně na pozemku p. č. 355/1 v k. ú. Limuzy. Za tím účelem byl v této lokalitě vymezen koncepční prvek veřejné infrastruktury deklarující možnost umístění ČOV. Konkrétní umístění případných staveb a terénních úprav je ponecháno na upřesnění v navazujících správních řízeních, neboť se jedná o podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu.

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 asanací staveb je nevhodné.

Odůvodnění:

Jsou doplněny definice vybraných pojmů, které byly využity v doplněné prostorové regulaci. Účelem definic je předejít při aplikaci ÚP Tismice nejasnostem a konfliktům v rámci výkladu jednotlivých prostorových regulativů:

Nadzemní podlaží: Definice vychází z normy ČSN 73 4301 – Obytné budovy. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úrovní terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

Podíl nezastavěné části stavebního pozemku: Pojem využitý v prostorové regulaci, zajišťující žádoucí míru nezastavěnosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl je stanoven ve vybraných plochách za účelem zajištění nižší hustoty zástavby a vyššího podílu nezastavěných zahrad, což jsou typické znaky venkovského charakteru zástavby.

Podkroví: Liberálně pojatá definice podkroví umožňující i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlou výšku podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech.

Původní terén: Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umístění staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou

součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

Venkovský charakter zástavby: Výčet typických znaků venkovské zástavby, jejichž respektování je i u nové zástavby žádoucí, aby bylo dosaženo harmonického začlenění nové zástavby do stávajícího urbanistického prostředí obce. K těmto znakům je nutné řešení nových staveb vztahovat, nikoliv se vůči těmto znakům vymezovat a vytvářet tak zcela nesouladné urbanistické struktury na území obce.

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.
- **Podlažnost** 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.)

Odůvodnění:

Jsou doplněna pravidla vztahující se k výkladu nově doplněných podmínek prostorového uspořádání.

Ustanovení výškové regulace je nutno vykládat v kontextu výkladu termínů nadzemní podlaží, podkroví a původní terén definovaných ve výkladu pojmů Změny č. 1 ÚP Tismice. Důvodem pro volbu maximální výšky zástavby jako nástroje výškové regulace je podrobnost zpracování ÚP a zejména zaměření ÚP na zástavbu jako celek, nikoli na jednotlivé stavby a jejich hmotové a architektonické řešení. ÚP proto nereguluje výšku jednotlivých částí staveb, jako je tomu typicky u regulačních plánů, které zpravidla kromě absolutní výšky staveb regulují rovněž například výšku hlavní římsy apod. Omezení výšky zástavby od původního terénu v ÚP v principu nad vybranými plochami vytváří pomyslnou „plachtu“ v podobě tvaru původního terénu posunutého svisle nahoru o maximální stanovenou výšku zástavby, kterou stavby pod ní nesmí překročit. Je tak vytvořen základní výškový rámec pro novou zástavbu.

Ve sklonitém terénu nastávají mnohdy obtíže s aplikací výškové regulace. Stavby, jejichž průčelí směrem k veřejnému prostranství splňuje požadavky na dodržení žádoucí struktury zástavby, mohou směrem se svažujícím se pozemkem nabrat větší výšku. Takové navýšení stavby obvykle není závadné, pokud je skutečně vyvoláno umístěním stavby ve svahu. Toto pravidlo právě na tyto situace pamatuje, přičemž ovšem zdůrazňuje dva zásadní požadavky pro akceptování takového navýšení: 1) směrem k veřejnému prostranství stavba výškovou regulaci splňuje, 2) navýšení v ostatních směrech nesmí být umělé, musí odpovídat intenzitě klesání pozemku.

Pro přesnější aplikace výškové regulace ve vybraných plochách je použito jak regulace absolutní výšky zástavby v metrech, tak regulace počtu podlaží. Výšková regulace pouze pomocí určení maximálního počtu nadzemních podlaží je zcela nevhodná, a proto není ve Změně č. 1 ÚP Tismice použita. Jejím rizikem je absence stanovení výšky podlaží, které může být libovolně vysoké a stavby tak de facto nejsou vůbec výškově regulovány. Oproti tomu stanovení výškové regulace pouze v metrech by umožnilo umístění objektů se zcela cizorodým výrazem v kontextu ploch, kde je regulace podlažnosti stanovena. Typicky jde o plochy se zástavbou rodinných domů, ve kterých by výrazně navýšené podlaží tvořící jednotnou hmotu objektu působilo rušivě.

Z výškové regulace jsou vyloučena zařízení, která nevytvářejí hmotově výrazné objemy, jsou zpravidla tyčového charakteru či charakteru drobných a malých technologických zařízení často nestavební povahy, a v celkovém působení zástavby se v podstatě neuplatňují.

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 m² 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 m² 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 (obdobu historických venkovských usedlostí či hospodářských dvorů)
- přípustné je umísťování 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

Odůvodnění:

Do regulativů ploch smíšených obytných (BV) jsou obecně doplněny základní prostorové regulativy. Tyto regulativy vymezují základní znaky žádoucí urbanistické struktury zástavby v těchto plochách odpovídající typickým venkovským strukturám. Obec Tismice představuje malou venkovskou obec bez ambicí na intenzivní a plošný rozvoj zástavby do budoucna. Není tedy žádoucí umožnit zásadní proměnu urbanistické struktury a charakteru zástavby, které jsou např. typické pro rychle se rozvíjející suburbánní obce, ve kterých je venkovská struktura zástavby nahrazena příměstskou či městskou strukturou zástavby. Regulativy tak zpevňují znaky typické venkovské struktury zástavby, především co se týče umístění staveb na pozemku, objemu těchto staveb a 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

Odůvodnění:

K lokalitě BV1 jsou doplněny specifické regulativy týkající se podílu nezastavěné části stavebního pozemku a výšky zástavby. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku vychází ze snahy zachovat i u nové zástavby dostatečný podíl nezastavěných zahrad, který umožní výsadbu vzrostlé dřevinné vegetace. Kombinace staveb rodinných domů a zahrad se stromy společně vytváří jeden ze základních znaků venkovské zástavby, kdy je zástavba prorostlá stromovím, domy se „utápí“ ve vzrostlé zeleni, zástavba sídla je tak harmonicky začleněná do okolní, převážně zemědělské, krajiny. Zároveň

jsou zachovány kvalitní obytné podmínky sídla, kdy zeleň na zahradách napomáhá lepším mikroklimatickým podmínkám a zároveň lepšímu zasakování srážkové vody.

Stanovená výšková regulace směřuje k zástavbě standardních objemů odpovídajících běžným venkovským rodinným domům. Lokalita BV1 je vymezena na okraji zástavby, ve výškově exponované poloze, je tak žádoucí jak objem, tak výšku zástavby v této ploše redukovat, dosáhnout tak harmonického přechodu sídla do krajiny a zabránit naopak efektu hradby zástavby vystupující na horizontu okolní, převážně zemědělské, krajiny.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

Do prostorové regulace je taktéž doplněn odkaz na koncepční prvek VPM1 a územní studii US1, přičemž požadavky spojené s těmito prvky jsou podrobně definovány v jiných kapitolách Změny č. 1 ÚP Tismice: kapitole D – veřejná infrastruktura a kapitole L – plochy s podmínkou územní studie.

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**

Odůvodnění:

K lokalitě BV2 jsou doplněny specifické regulativy týkající se podílu nezastavěné části stavebního pozemku a výšky zástavby. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku vychází ze snahy zachovat i u nové zástavby dostatečný podíl nezastavěných zahrad, který umožní výsadbu vzrostlé stromové zeleně na rostlém terénu a zasakování srážkových vod. Kombinace staveb rodinných domů a zahrad se vzrostlými stromy společně vytváří jeden ze základních znaků venkovské zástavby, kdy je zástavba prorostlá stromovím, domy se „utápí“ ve vzrostlé zeleni, zástavba sídla je tak harmonicky začleněna do okolní, převážně zemědělské krajiny. Zároveň jsou zachovány kvalitní obytné podmínky sídla, kdy zeleň na zahradách napomáhá lepším mikroklimatickým podmínkám a lepšímu zasakování srážkové vody.

Stanovená výšková regulace směřuje k zástavbě standardních objemů odpovídajících běžným rodinným domům. Lokalita BV2 je vymezena na okraji zástavby, ve výškově exponované poloze, je tak žádoucí jak objem, tak výšku zástavby v této ploše redukovat, dosáhnout tak harmonického přechodu sídla do krajiny a zabránit naopak efektu hradby zástavby vystupující na horizontu okolní, převážně zemědělské, krajiny.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

Do prostorové regulace je taktéž doplněn odkaz na územní studii US1, přičemž požadavky spojené s tímto prvkem jsou podrobně definovány v jiné kapitole Změny č. 1 ÚP Tismice: kapitole L – plochy s podmínkou územní studie.

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.

Odůvodnění:

V lokalitě BV3 je v současnosti již pravomocně povolena výstavba bytových domů, tomu odpovídá i doplňující prostorová regulace nastavená v platném ÚP Tismice. Nebylo tak nutné tuto regulaci jakkoliv modifikovat.

Stejně tak nemá smysl v případě této lokality doplňovat podmínku spočívající v navýšení kapacity veřejného vodovodu, tak jak je provedeno u ostatních zastavitelných ploch. Předmětný projekt má již pravomocně povoleno řešení zásobování pitnou vodou z individuálních zdrojů. Po zkapacitnění vodovodu bude možné, aby se i tyto domy na veřejný vodovod připojily, ÚP nemůže nicméně takovou povinnost stanovit.

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

Odůvodnění:

K lokalitě BV4 jsou doplněny specifické regulativy týkající se podílu nezastavěné části pozemku a výšky zástavby. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku vychází ze snahy zachovat i u nové zástavby dostatečný podíl nezastavěných zahrad, který umožní výsadbu vzrostlé stromové zeleně na rostlém terénu a zasakování srážkových vod. Kombinace staveb rodinných domů a zahrad se vzrostlými stromy společně vytváří jeden ze základních znaků venkovské zástavby, kdy je zástavba prorostlá stromovím, domy se „utápí“ ve vzrostlé zeleni, zástavba sídla je tak harmonicky začleněna do okolní, převážně zemědělské krajiny. Zároveň jsou zachovány kvalitní obytné podmínky sídla, kdy zeletí na zahradách napomáhá lepším mikroklimatickým podmínkám a lepšímu zasakování srážkové vody.

Stanovená výšková regulace směřuje k zástavbě standardních objemů odpovídajících běžným venkovským rodinným domům. Lokalita BV4 je vymezena na okraji zástavby, ve výškově exponované poloze, je tak žádoucí jak objem, tak výšku zástavby v této ploše redukovat, dosáhnout tak harmonického přechodu sídla do krajiny a zabránit naopak efektu hradby zástavby vystupující na horizontu okolní, převážně zemědělské, krajiny.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

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 m²
- 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

Odůvodnění:

K lokalitě BV5 jsou doplněny zcela nově specifické prostorové regulativy. Je tak provedeno z důvodu, že platný ÚP Tismice tyto regulativy neobsahoval (původní ÚPO Tismice se odkazoval na vydané územní rozhodnutí, které bylo nicméně následně zrušeno).

Stanovení podílu nezastavěné části pozemku a výškové regulace zástavby je provedeno ze stejných důvodů jako u ploch BV1, BV2 a BV4. Také v tomto případě jde o plochu nacházející se svým jedním okrajem na okraji sídla Limuzy. Sídlo Limuzy přitom vykazuje mnohem vyšší kulturní hodnoty, co se týče struktury zachované historické zástavby kolem návsi. Nastavené regulativy přitom vycházejí právě ze struktury této zástavby, je snahou, aby nová zástavba na původní dochovanou historickou zástavbu harmonicky navázala a nevytvořila v území rušivý novotvar.

To se týká i stanovení velikosti pozemků. Tento regulativ je odvozen z velikosti okolních pozemků rodinných domů, zpravidla ještě o něco větších. Zatímco ostatní zastavitelné plochy BV měly v platném ÚP Tismice stanovenou regulaci maximálního počtu hlavních staveb, pro plochu BV5 je zvolena regulace minimální velikosti pozemků, která je v praxi lépe aplikovatelná. A to především z toho důvodu, že zamezuje riziku vyčerpání regulativu pouze v části plochy a následnému znemožnění stavebního využití zbytku plochy.

Specifický regulativ se týká památkově chráněného objektu špýcharu, který se v ploše vyskytuje. Tento objekt se objemem a výškou vymyká okolní zástavbě, přitom je žádoucí přestavbu plochy BV5 řešit tak, že bude zachován a stane se hodnotnou dominantou lokality i celého sídla Limuzy. Nastavená regulace ve Změně č. 1 ÚP Tismice takové řešení umožňuje a je na detailním řešení regulačního plánu a navazujících řízeních, jak konkrétně bude rekonstrukce tohoto objektu provedena.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

Do prostorové regulace je taktéž doplněn odkaz na regulační plán RP1, přičemž požadavky spojené s tímto prvkem jsou podrobně definovány v jiné kapitole Změny č. 1 ÚP Tismice: kapitole M – plochy s podmínkou regulačního plánu.

Lokalita BV6 – doplňující podmínky:

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

Doplňující prostorová regulace:

- **minimální velikost stavebního pozemku rodinného domu je 1 000 m²**
- **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**

Odůvodnění:

K lokalitě BV6 jsou doplněny specifické regulativy týkající se podílu nezastavěné části pozemku a výšky zástavby. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku vychází ze snahy zachovat i u nové zástavby dostatečný podíl nezastavěných zahrad, který umožní výsadbu vzrostlé stromové zeleně na rostlém terénu a zasakování srážkových vod. Kombinace staveb rodinných domů a zahrad se vzrostlými stromy společně vytváří jeden ze základních znaků venkovské zástavby, kdy je zástavba prorostlá stromovím, domy se „utápí“ ve vzrostlé zeleni, zástavba sídla je tak harmonicky začleněna do okolní, převážně zemědělské krajiny. Zároveň jsou zachovány kvalitní obytné podmínky sídla, kdy zeleň na zahradách napomáhá lepším mikroklimatickým podmínkám a lepšímu zasakování srážkové vody.

Stanovená výšková regulaci směřuje k zástavbě standardních objemů odpovídajících běžným venkovským rodinným domům. Lokalita BV6 je vymezena na okraji zástavby sídla Limuzy, je orientována směrem do otevřené zemědělské krajiny. Je tak žádoucí jak objem, tak výšku zástavby v této ploše redukovat, dosáhnout tak harmonického přechodu sídla do krajiny a zabránit naopak efektu hradby zástavby vystupující na horizontu navazující zemědělské krajiny.

Je nahrazen regulativ stanovující maximální počet rodinných domů na požadavek minimální velikosti stavebního pozemku. V předmětné ploše proběhla již parcelace, která neodpovídala požadavkům platného ÚP Tismice, bylo přitom vyhodnoceno, že mírně intenzivnější zástavba je v ploše přípustná.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

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

Odůvodnění:

Lokalita BV7 je nově doplněna do zastavitelných ploch v režimu BV přecházením z ploch VN (detailně odůvodněno v kap. C výše). Stanovení podílu nezastavěné části pozemku a výškové regulace zástavby je provedeno ze stejných důvodů jako u ploch BV5 a BV6. Také v tomto případě jde o plochu nacházející se na okraji sídla Limuzy. Nastavené regulativy přitom vycházejí právě ze struktury zástavby v sídle Limuzy, je snahou, aby nová zástavba na původní zástavbu harmonicky navázala a nevytvořila v území rušivý novotvar.

Regulace maximálního počtu rodinných domů je v této ploše zvolena z důvodu již provedené parcelace i s pozemky menšími než 1 000 m². Plocha má nicméně výměru přes 7 000 m², zároveň je Změnou č. 1 ÚP Tismice mírně rozšířena na pozemek přilehlé polní cesty, která by měla být využita pro dopravní obsluhu plochy. Stanovený maximální počet rodinných domů tak přibližně odpovídá i regulaci stanovené na ostatních obdobných zastavitelných plochách BV.

Je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení.

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 m² 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 m² 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 m² 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 (obdoba historických venkovských usedlostí či hospodářských dvorů)
- přípustné je umísťování 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

Odůvodnění:

Vymezení nového typu ploch SC ve středu sídla Tismice je podrobně odůvodněno výše, v rámci kap. C. Regulativy těchto ploch odpovídají sledovanému účelu – posílit obytnou a obslužnou funkci centra sídla Tismice a strukturou zástavby navázat na historickou strukturu zástavby centra Tismic, charakterizovanou bývalými statky, venkovskými usedlostmi a menšími rodinnými domky. Zároveň bylo dbáno na to, aby sledovaný záměr sídla Tismice neohrozil umístěním příliš intenzivních či jinak rizikových aktivit. Nebylo tak například připuštěno umístění bytových domů, které by představovaly až příliš intenzivní využití ploch neodpovídající stávajícímu režimu v sídle. Omezeny jsou výrobní a zemědělské činnosti, aby negenerovaly do svého okolí negativní vlivy. Specificky jsou omezeny ubytovací služby, aby byly vyloučeny levné ubytovny spojené s rizikem pro sociální soudržnost v obci.

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 m² 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 m² 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 m²
- 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

Odůvodnění:

Doplňující regulace nově vymezené plochy SR1 odpovídá předpokládanému záměru rekreačního areálu. Není žádoucí, aby se v předmětné ploše umísťovaly nové stavby pro bydlení, neboť vymezenou plochu pravděpodobně nebude možné dopravně obsloužit jinak, než přes pozemek sousedního rodinného domu č. p. 10. Její vymezení má tak smysl v tom případě, že půjde o areál provozovaný právě obyvateli tohoto domu.

Je požadován nadstandardní podíl nezastavěné části pozemku, aby nedošlo k nepřiměřené intenzifikaci zástavby v areálu, která by byla v rozporu s deklarovaným záměrem rekreace v klidném prostředí venkovské obce. Výšková regulace je nastavena tak, aby odpovídala výšce okolních staveb. Je omezena i maximální výměra půdorysu jednotlivých staveb tak, aby nebylo možné v ploše umístit jednu hmotnou stavbu o půdorysné ploše odpovídající deseti procentům výměry stavebního pozemku, ale aby se muselo jednat o soubor více objemově menších, a tedy méně výrazných staveb, které lépe zapadnou mezi stromy na zahradě na okraji zástavby Tismic.

Důvodem podmínění výstavby staveb pro rekreaci v ploše navýšením kapacity vodovodu je skutečnost, že veřejný vodovod v Tismicích má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Těto kapacity odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení (detailně je tato podmínka odůvodněna v rámci kap. N – stanovení pořadí změn v území (etapizace)).

~~PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)~~

~~Plochy sloužící pro umístění zařízení výroby nerušící, obchodu a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch; tato zařízení nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru.~~

~~**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 1.500 m² hrubé užitné plochy.~~

~~**Přípustné funkční využití:** -.~~

~~**Podmíněně přípustné funkční využití:** bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek), větší obchodní zařízení (do kapacity 3.000 m² hrubé užitné plochy jedné provozní jednotky), čerpací stanice pohonných hmot. 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 VN1 – doplňující podmínky:**~~

~~Maximální kapacita: 5.000 m² hrubé užitné plochy.~~

~~Minimální podíl zeleně na pozemku: 15%.~~

~~**Lokalita VN2 – doplňující podmínky:**~~

Maximální kapacita: 1.000 m² hrubé užitné plochy, nebo 5 rodinných domů.

Minimální podíl zeleně na pozemku: 15% (v případě rodinných domů: 25%).

Odůvodnění:

Tento typ ploch byl z důvodu vyřazení plochy VN1 a úpravy funkčního využití plochy VN2 kompletně zrušen. Změnou č. 1 byly vypuštěny všechny plochy s využitím VN. Detailní odůvodnění úprav týkajících se ploch VN1 a VN2 je obsaženo výše, v rámci kap. C.

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 m², 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 m² 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.

Odůvodnění:

Důvody pro přeřazení předmětné plochy z režimu ZH do režimu VD je detailně odůvodněn výše, v rámci kap. C. Regulativy jsou nastaveny tak, aby umožňovaly primárně drobnou a řemeslnou výrobu, ovšem s limity stanovenými tak, aby nemohlo dojít k ohrožení příznivého obytného prostředí v okolí plochy. Plošný rozvoj aktivit v zastavitelné ploše VD1, případně umístění staveb určených pro provoz aktivit spojených s intenzivnější obsluhou území těžkou nákladní dopravou, je tak podmíněno zřízením nového dopravního napojení. Pro něj je vymezena plocha PVP1 (její vymezení je detailně odůvodněno výše, v rámci kap. C).

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 m², 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: ~~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 ZH1 – doplňující podmínky:

Minimální podíl zeleně na pozemku: 15%.

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Tismice je provedena liberalizace režimu ploch pro zemědělskou výrobu. Ty jsou vymezené na území obce ve více areálech poměrně velkého plošného rozsahu. Vzhledem k vývoji ekonomické struktury ČR a současnému způsobu zemědělského hospodaření může být nicméně do budoucna příliš úzce zaměřené funkční využití ploch pro tyto areály limitem budoucího rozvoje. Nově nastavený režim umožňuje postupnou konverzi těchto ploch na areály pro širší paletu

ekonomických činností a podnikatelských aktivit. Přitom je striktně nastavenými limity zajištěno, že do nich nebudou umístěny provozy, které by mohly obtěžovat okolní obytnou zástavbu.

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 níž 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, patřící 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.

Odůvodnění:

Regulativ nově zavedeného druhu ploch je doplněn kvůli vymezení plochy ZS1. Odůvodnění jejího vymezení je uvedeno výše, v rámci kap. C. Regulativy odpovídají důvodům pro vymezení plochy ZS1.

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:

VPS – TV1 ČOV a kanalizace Limuzy

VPS – TV2

Trafostanice N-TS a kabely VN Limuzy

VPS – DI1

Rozšíření a přeložka silnice I/12

Odůvodnění:

Vymezení veřejně prospěšné stavby VPS – DI1 odpovídá vymezení koridoru DS.k1 v hlavním výkrese. K důvodům vymezení koridoru DS.k1 pro rozšíření a přeložku silnice I/12 viz výše v rámci kap. D – koncepce veřejné infrastruktury. Stavba, pro níž je vymezen koridor DS.k1, je stejně jako v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění potřebných pozemků. Kódování veřejně prospěšné stavby je v souladu s metodou platného ÚP Tismice.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán nestanovuje žádné plochy, 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 m² 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 prostupnosti – veřejná prostupnost 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 m² 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.

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Tismice jsou doplněny dvě plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o dvě plošně nejrozsáhlejší plochy v Tismicích, u nichž je vzhledem k jejich výměře a zároveň umístění v terénně exponované poloze žádoucí, aby byla budoucí zástavba nejprve detailně prověřena. Požadavky na územní studie tak v obou případech směřují k navržení koordinovaného rozmístění zástavby v plochách, zároveň i koordinovaného řešení obsluhy ploch systémy dopravní a technické infrastruktury. Požadavky na řešení veřejného prostranství vyplývají z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Požadavky na etapizaci zástavby v plochách

vyplývají z velkého plošného rozsahu obou ploch, u kterých tak nelze čekat, že zástavba bude realizována v krátkém časovém období. Je tak žádoucí se zástavbou postupovat směrem od středu sídla a eliminovat tak riziko vzniku nevhodných proluk v zastavěném území.

V případě plochy US1 je navíc doplněn požadavek podrobně řešit vymezený koncepční prvek VPM1 (odůvodnění jeho vymezení je uvedeno výše, v rámci kap. D).

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

~~Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, 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 systémy 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 systémy 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.

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Tismice je vymezena plocha RP1, ve které je rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Tato plocha je vymezena ve stejném rozsahu jako plocha BV5. Důvodem pro stanovení této podmínky, procesně náročnější než podmínky územní studie u obdobně plošně rozsáhlých ploch BV1 a BV2, je především těsný vztah plochy BV5 k historickému jádru sídla Limuzy. Sídlo Limuzy vykazuje vyšší kulturní a historické hodnoty zástavby, především v okolí návsi se vyskytuje značně zachovalá historická zástavba tradičních venkovských statků a usedlostí. Plocha BV5 má přitom svou východní stranu vedenou přímo podél návsi sídla Limuzy, a to v délce cca 80 m. Struktura a architektonické ztvárnění zástavby v ploše BV5 tak výrazně vizuálně ovlivní prostor této historicky cenné návsi.

Zároveň se v ploše BV5 nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Také tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Je tak požadováno, aby řešení zástavby v ploše tyto hodnoty zohlednilo.

Zástavba v ploše BV5 je navíc poměrně náročná na řešení vazeb k sousedním plochám. Plocha BV5 je ze tří stran obklopena již existující zástavbou. V rámci detailního řešení zástavby v ploše BV5 je tak třeba důsledně a odpovědně koordinovat vazby na okolní pozemky, aby se v území minimalizovaly střety.

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

~~Jednotlivé lokality je možno rozvíjet nezávisle, bez udání pořadí.~~

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.

Odůvodnění:

U předmětných ploch je doplněn nový regulativ podmiňující výstavbu v ploše navýšením kapacity veřejného vodovodu v obci. Veřejný vodovod má v současnosti kapacitu jen pro obyvatele stávajících staveb. Této kapacitě odpovídá i smlouva obce Tismice s provozovatelem vodovodu. Do doby, než bude problém s kapacitou veřejného vodovodu v obci vyřešen, není možné připustit v obci výstavbu žádných nových staveb pro bydlení.

Stávající naplnění kapacity vodovodu vyplývá z následujících podkladů:

Dokumentace k provedení stavby „Stavba veřejného vodovodu Tismice a Limuzy, INGAS PRAHA, spol. s r. o., 12/2015):

- Dle kap. A – průvodní zpráva, podkapitoly A.4 – údaje o stavbě je projekt řešen pro odběr pitné vody v průměrné hodnotě 0,75 l/s (současný stav), který odpovídá stávajícímu rozsahu obce (trvale bydlící obyvatelé bez rekreačních nemovitostí). Možnost budoucího navýšení dle rozvoje obcí Tismice a Limuzy je podmíněna posílením nadřazeného vodovodního systému v regionu. Potřeba vody dle stavu v době zpracování dokumentace je kalkulována na průměrnou denní potřebu 60 m³/den, tj. cca 22 100 m³/rok.

Stavební povolení vydané Městským úřadem Český Brod jakožto příslušným stavebním úřadem č. j. MUCB 4268/2013 ze dne 20. 3. 2013.

- Tímto stavebním povolením byla povolena stavba „veřejný vodovod pro obce Tismice a Limuzy“ právě dle výše uvedeného projektové dokumentace v etapě dokumentace pro stavební povolení.

Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností vlastníků provozně souvisejících vodovodů (jejich částí) mezi obcí Tismice jakožto vlastníkem vodovodu Tismice a Limuzy a společností ENERGIE AG BOHEMIA, s.r.o., jakožto vlastníkem vodovodní infrastruktury – přiváděcí vodovodní řád ČS Rohožník – Tuklaty, vodovod Rostoklaty, za účasti společnosti VODOS, s.r.o., jakožto provozovatele vodovodu, uzavřená v Kolíně dne 31. 10. 2017.

Smlouva o dodávce vody předané mezi obcí Tismice jakožto odběratelem a společností VODOS, s.r.o., jakožto dodavatelem, uzavřená v Kolíně a Tismicích dne 31. 10. 2017.

- Obě tyto smlouvy garantují obci Tismice odběr vody od roku 2020 v objemu 23 652 m³/rok, s podmínkou pro další navýšení množství dodávané vody až po doplnění kapacity ve skupinovém vodovodu Škvorec (bod 2.2 Dohody a bod 3.4 Smlouvy).

V této kap. závazné části ÚP Tismice je tak deklarován etapizační charakter předmětného regulativu uvedeného u jednotlivých zastavitelných ploch. Tedy princip, že nejprve musí být realizováno navýšení kapacity veřejného vodovodu, až následně je možné připustit umístění staveb pro bydlení do vymezených ploch. Bez naplnění této podmínky by reálně hrozilo, že u nové výstavby v obci bude ze strany správce vodovodu odepřeno napojení na veřejný vodovod, z toho vyplývající nekoordinovaný rozvoj individuálních zdrojů by pak mohl ohrozit stávající individuální zdroje vody v obci.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve Změně č. 1 ÚP Tismice se vymezují pouze 4 nové zastavitelné plochy, tedy plochy změny mimo zastavěné území vymezené podle § 58 stavebního zákona. Všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezené pro specifický způsob využití, vztažený přímo k pozemkům, na kterých jsou vymezeny. Vyhodnocení je tak provedeno slovním popisem specifických důvodů pro vymezení jednotlivých nových zastavitelných ploch:

BV7 – rozšíření na východní straně:

Z věcného hlediska se nejedná v celém rozsahu o vymezení zcela nové zastavitelné plochy! Plocha BV7 je s výjimkou východního pruhu plochy vymezená již v platném ÚP Tismice, avšak pro využití VN: plochy občanského vybavení – výroba nerušící, obchod, služby, pod označením VN2. Změnou č. 1 bylo změněno využití plochy VN2 na plochu smíšenou obytnou – bydlení venkovské a v této souvislosti bylo změněno i její označení na kód odpovídající nově stanovenému využití plochy (BV7). Podrobně je tato změna funkce vysvětlena v kap. G – komplexní zdůvodnění přijatého řešení výše.

Zastavitelná plocha BV7 je Změnou č. 1 dále rozšířena o úzký pruh pozemků podél východního okraje plochy, pod sousedící polní cestou. Z této polní cesty jsou nyní obsluhovány rozsáhlé sady jižně od plochy BV7. Zahrnutím části této polní cesty do plochy BV7 se umožňuje tuto cestu rekonstruovat na parametry, které budou adekvátní k obsluze pozemků pro rodinné domy v ploše BV7. Plocha BV7 je touto úpravou rozšířena o komunikaci o délce cca 80 m a šířky 5 – 5,5 m, celková plocha rozšíření plochy BV7 je 415 m².

Toto rozšíření zastavitelné plochy reálně nepředstavuje extenzi sídla do volné krajiny, neboť je provedeno na pozemcích již existující polní cesty.

SR1:

Zastavitelná plocha SR1 – plocha občanského vybavení – sportu a rekreace je vymezena na základě individuálního požadavku vlastníka dotčeného pozemku a zároveň vlastníka sousedního rodinného domu. Obsahem tohoto požadavku bylo využití pozemku navazující na bydlení majitele pro vybudování rekreačního areálu. Celková výměra plochy SR1 je 5 872 m².

Plochy pro rozvoj obdobných aktivit doposud nejsou na území obce Tismice vymezeny. Pro realizaci konkrétně specifikovaného záměru je navíc nereálné využít jiných pozemků než pozemků navazujících na rodinný dům investora. Investor chce svůj investiční záměr realizovat na vlastních pozemcích.

Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Ze strany obce je akceptován podnět na provoz menšího rekreačního areálu, který může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci.

ZS1:

Zastavitelná plocha ZS1 byla vymezena na základě snahy o narovnání stavu v území a regulace v ÚP. V současnosti je tato plocha vedena jako plocha zemědělská. Historicky se na této ploše ovšem nachází navážka různých stavebních materiálů, a tak je tomu i v současnosti. Vedení obce dosáhlo s majitelem dotčeného pozemku dohody o jeho vyčištění a vybudování plochy zeleně. Za tímto účelem je vymezena plocha ZS1: plocha sídelní zeleně, která umožňuje zřízení areálu rozličného typu s převažujícím přírodním charakterem, a to jak v režimu veřejně přístupném či vyhrazeném. Nastavení toho, zda půjde o plochu veřejně přístupnou či vyhrazenou, bude vycházet z dohody obce a majitele pozemku. Plocha má výměru 4 665 m².

PVP1:

Zastavitelná plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci nového dopravního napojení výrobně-skladového areálu na severním okraji sídla Tismice pro automobilovou dopravu směrem ze severu, přes okraj území sousední obce Rostoklaty. Dopravní obsluha tohoto areálu již nyní projíždí kolem obytných staveb na severním okraji sídla Tismice, případné rozšíření výrobního areálu je proto podmíněno novým dopravním napojením pro automobilovou dopravu, aby se negativní vliv automobilové dopravy směřující z/do výrobního areálu na obytné stavby podél stávající trasy dále nezhoršoval. Je navržena plocha pro zcela novou pozemní komunikaci pro motorová vozidla ze severního cípu areálu co nejkratší trasou k pozemku p. č. 661 v k. ú. Nová Ves II na území sousední obce Rostoklaty. Tento pozemek je

Změna č. 1 ÚP Tismice

ve vlastnictví obce Rostoklaty a slouží k obsluze sousedních zemědělských pozemků. Je tak u něj nejpravděpodobnější předpoklad, že se může stát obslužnou komunikací i pro předmětný výrobní areál. Plocha má výměru 622 m².

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s Metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013) (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice ve výkrese O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch, přičemž barvy jednotlivých skupin ploch se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkrese O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Plochy změn nově vymezené ve Změně č. 1 ÚP Tismice, se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF

BV7 (východní okraj plochy nově vymezený nad rámec vymezení plochy BV7 (VN2) v platném ÚP Tismice), SR1, PVP1, ZS1

Všechny plochy změn nově vymezené ve Změně č. 1 ÚP Tismice, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu a u nichž je vyhodnocen zábor ZPF, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru ZPF) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou P.1. tohoto Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice: P.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.4 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn tohoto Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice.

Plochy změn nově vymezené ve Změně č. 1 ÚP Tismice mimo pozemky ZPF (bez záboru ZPF)

SC1, SC2, VD1

Plochy změn vymezené ve Změně č. 1 ÚP Tismice pro shodné využití jako v platném ÚP Tismice, s vyhodnocením záboru ZPF v platném ÚP Tismice

BV7 (v rozsahu plochy VN2 vymezené v platném ÚP Tismice)*

* Zastavitelná plocha BV7 je s výjimkou východního okraje (v rozsahu stávající polní cesty) vymezená jako zastavitelná plocha s označením VN2 již v platném ÚP Tismice. Plocha je vymezená pro využití VN: plochy občanského vybavení – výroba neruší, obchod, služby, podmínky pro využití ploch VN stanovené v platném ÚP Tismice však připouštějí rovněž bydlení, v ploše VN2 pak konkrétně umístění 5 rodinných domů. Předmětem Změny č. 1 ÚP Tismice je omezení využití plochy VN2 pouze na funkci bydlení, a tedy vyloučení ostatních způsobů využití, přípustných v ploše VN2 platným ÚP Tismice.

Plochy změn s předpokládaným zábořem ZPF vymezené v platném ÚP Tismice, které jsou Změnou č. 1 ÚP Tismice navrženy ke zrušení a představují tedy redukci předpokládaného záboru ZPF

VN1

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF tvoří **Přílohu P.1. tohoto Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice** (zařazena na konci tohoto odůvodnění).

V ÚAP SO ORP Český Brod nejsou obsažené žádné údaje o závlahách.

V ÚAP SO ORP Český Brod nejsou obsažené žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

1.1.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou vyhodnoceny koridory změn s ohledem na jejich vztah k ZPF a jsou zobrazené ve výkrese O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond je vyhodnocen pro 1 koridor změn vymezený nově ve Změně č. 1 ÚP Tismice:

DS.k1: koridor pro umístění vedení **rozšíření a přeložky silnice I/12 v úseku Úvaly – Český Brod.**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

Základní informace o koridoru	
číslo lokality záboru ZPF	KZPF1
označení koridoru	DS.k1
navržené využití koridoru	DS.k – koridor dopravy silniční
účel využití koridoru	rozšíření a přeložka silnice I/12 v úseku Úvaly – Český Brod
celková plocha koridoru [ha]	5,5994
šířka koridoru (na území obce Tismice) [m]	50
délka osy koridoru [m]	950
dotčená katastrální území	Limuzy
Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)	
plocha koridoru bez záboru ZPF [ha]	0,0574
plocha koridoru se zábořem ZPF [ha]	5,5420 (100 %)
z toho zábor I. třídy ochrany [ha]	1,7045 (31 %)
z toho zábor II. třídy ochrany [ha]	0,0000 (0 %)
z toho zábor III. třídy ochrany [ha]	1,9412 (35 %)
z toho zábor IV. třídy ochrany [ha]	1,8964 (34 %)
z toho zábor V. třídy ochrany [ha]	0,0000 (0 %)
Předpokládaný dočasný zábor ZPF po dobu realizace liniové stavby dopravní infrastruktury	
Nepředpokládá se žádný dočasný zábor ZPF v rámci koridoru DS.k1	
Předpokládaný trvalý zábor ZPF pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury	
předpokládaná šířka vlastní silnice v návrhovém uspořádání jízdních pruhů 2+1 (střídavý třípruh)	16,5
předpokládaná šířka vlastní silnice v návrhovém uspořádání jízdních pruhů 2+1 (střídavý třípruh) zasahující na území obce Tismice (v cca 2/3 délky koridoru pouze polovina silnice, v cca 1/3 délky koridoru celá nová silnice >> průměr je právě 1/3 celkové šíře návrhové silnice)	11,0

<i>předpokládaná reálná šířka záboru ZPF vlastní silnicí a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními zasahující na území obce Tismice [m] (předpokládaná průměrná šířka liniové stavby včetně průměrné šířky náspů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa komunikace a včetně ploch pro křižovatky či vyvolané přeložky křížených komunikací a včetně ploch protihlukových opatření) - kvalifikovaný odhad</i>	15 = 30 % plochy koridoru DS.k1
předpokládaná reálná plocha trvalého záboru ZPF vlastní silnicí a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními [ha]	1,6626 (100 %)
z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany [ha]	0,5114 (31 %)
z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany [ha]	0,0000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany [ha]	0,5824 (35 %)
z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany [ha]	0,5689 (34 %)
z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany [ha]	0,0000 (0 %)
Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody	
informace o existenci závlah	ne
informace o existenci odvodnění	ano
informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody	ne
Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD	
vymezení plochy v platné ÚPD	ano – ZÚR Středočeského kraje

1.1.4 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn

Celková bilance předpokládaných záborů ZPF zastavitelnými plochami nově vymezenými ve Změně č. 1 ÚP Tismice je **záporná**. Navržená redukce předpokládaných záborů ZPF v souvislosti s vypuštěním zastavitelné plochy VN1 je větší než celkový rozsah nově navržených předpokládaných záborů ZPF zastavitelnými plochami vymezenými nově ve Změně č. 1 ÚP Tismice!

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

ZPF1**BV7****BV - plochy smíšené obytné - bydlení venkovské**

- a) Plocha není v platném ÚP Tismice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚP Tismice vymezená jako stabilizovaná plocha zemědělská (PZ).
- b) Úzký pruh východního okraje plochy BV7 je vymezený pro drobné rozšíření části plochy BV7 vymezené pod označením VN2 již v platném ÚP Tismice o existující polní cestu vedenou po východním okraji plochy. Pozemky polní cesty jsou v podílovém vlastnictví majitelů pozemků v ploše BV7, kteří tuto polní cestu chtějí využít jako novou přístupovou pozemní komunikaci k pozemkům rodinných domů plánovaným v jižní části zastavitelné plochy BV7. Zároveň přitom bude zachován přístup na zemědělské pozemky jižně od plochy BV7 po této nové pozemní komunikaci.
- c) Plocha je vymezená na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF I. nebo II. třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na racionální využití existující veřejné infrastruktury. Zábor ZPF I. třídy ochrany je celý v rozsahu existující polní cesty, která však není vyjmutá ze ZPF, a která je navržena k využití jako přístupové pozemní komunikace do jižní části zastavitelné plochy BV7. Funkce komunikace zpřístupňující zemědělské pozemky jižně od plochy BV7 přitom nebude navrženým řešením nijak dotčena, tato funkce komunikace zůstane zachována.
- e) Plocha je vymezená v rozsahu stávající polní cesty, která již dnes není využívána k zemědělskému hospodaření, ale pouze k přístupu zemědělské techniky na zemědělské pozemky jižně od zastavitelné plochy BV7. Plocha navíc přímo navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu BV7 (v platném ÚP Tismice pod označením VN2) a její vymezení tak nevytvoří žádnou neobhospodařovatelnou enklávu zemědělské půdy. Vymezením rozšíření zastavitelné plochy BV7 o pruh podél východního okraje plochy nedojde k narušení organizace ZPF ani k negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) Plocha je vymezená přesně v rozsahu stávající zemědělské účelové komunikace. Záměrem je využít tuto zemědělskou účelovou komunikaci jako pozemní komunikaci pro zpřístupnění pozemků rodinných domů v jižní části zastavitelné plochy BV7. Funkce zemědělské účelové komunikace zpřístupňující zemědělské pozemky jižně od plochy BV7 nebude navrženým řešením nijak dotčena, tato funkce komunikace zůstane zachována.
- g) Plocha není vymezena pro samostatnou směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF2**SR1****SR - plochy občanského vybavení - sport a rekreace**

- a) Plocha není v platném ÚP Tismice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚP Tismice vymezená jako stabilizovaná plocha zemědělská (PZ).
- b) Zastavitelná plocha SR1 je vymezená v rozsahu pozemků stávajících zahrad vytvářejících výběžek volné krajiny vnikající z jihu mezi zastavěné stavební pozemky historických chalup na jižním okraji zástavby sídla Tismice. Předmětné zahrady v ploše SR1 vytvářejí s přilehlými zastavěnými pozemky venkovských chalup jeden funkční celek, vzhledem k plošnému rozsahu zahrad však nejsou zahrnuté do zastavěného území spolu s přilehlými zastavěnými stavebními pozemky. Vymezením plochy SR1 tak dojde k zarovnání zastavěného území a k přiřazení těchto zahrad do zastavěného území. Vlastníci domu č.p. 10, kteří jsou majiteli zahrad v ploše SR1, mají záměr využít velké zahrady jižně od svého domu pro zřízení menšího rekreačního zařízení s možností krátkodobého ubytování typu glamping atp. Na zahradách není plánována žádná rozsáhlá nová výstavba, tomu odpovídají i stanovené podmínky prostorového uspořádání. Plošná a prostorová regulace je specificky zaměřena tak, aby odpovídala charakteristice předloženého záměru. Provoz menšího rekreačního areálu může představovat oživení podmínek pro podnikání v obci a zvýšit tak zároveň atraktivitu obce Tismice pro cestovní ruch.
- c) Plocha je vymezená na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF I. nebo II. třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoj ekonomické základny obce Tismice v oblasti služeb, konkrétně pak služeb v cestovním ruchu.
- e) Zastavitelná plocha SR1 je vymezená v rozsahu pozemků stávajících zahrad vytvářejících výběžek volné krajiny vnikající z jihu mezi zastavěné stavební pozemky historických chalup na jižním okraji zástavby sídla Tismice. Vymezením plochy SR1 tak dojde k zarovnání zastavěného území a k přiřazení těchto zahrad do zastavěného území. Vymezením plochy SR1 nedojde k narušení organizace ZPF ani k negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů. Jižní okraj plochy SR1 je již dnes rozhraním mezi pozemky oplocených zahrad a ornou půdou. Toto rozhraní zůstane zachováno i po využití plochy SR1.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF3**PVP1****PVP - plochy veřejných prostranství**

- a) Plocha není v platném ÚP Tismice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚP Tismice vymezená jako stabilizovaná plocha zemědělská (PZ).

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- b) Plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci nového dopravního napojení výrobně-skladového areálu na severním okraji sídla Tismice pro automobilovou dopravu směrem ze severu, přes okraj území sousední obce Rostoklaty. Dopravní obsluha tohoto areálu v současné době projíždí kolem obytných staveb na severním okraji sídla Tismice, případné rozšíření výrobního areálu je proto podmíněno novým dopravním napojením pro automobilovou dopravu směrem od severu, aby se dále nezvyšoval negativní vliv automobilové dopravy směřující z/do výrobního areálu na obytné stavby podél stávající trasy. Je navržena plocha pro zcela novou pozemní komunikaci pro motorová vozidla ze severního cípu areálu co nejkratší trasou k pozemku p. č. 661 v k. ú. Nová Ves II na území sousední obce Rostoklaty. Tento pozemek je ve vlastnictví obce Rostoklaty a slouží k obsluze sousedních zemědělských pozemků. Je tak u něj nejpravděpodobnější předpoklad, že se může stát obslužnou komunikací i pro předmětný výrobní areál.
- c) Plocha je vymezená na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená po stávajících vzájemných hranicích dílčích půdních bloků, a proto vymezením plochy PVP1 nedojde k narušení organizace ZPF ani k negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha je vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu. Plocha je však vymezená po stávajících vzájemných hranicích dílčích půdních bloků, a proto vymezením plochy PVP1 nedojde k narušení organizace ZPF ani k nežádoucí fragmentaci dnes celistvých půdních bloků na menší půdní bloky o nevhodné velikosti či tvaru komplikujících obhospodařování ZPF.

ZPF4

ZS1

ZS - plochy sídelní zeleně

- a) Plocha není v platném ÚP Tismice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚP Tismice vymezená jako stabilizovaná plocha zemědělská (PZ).
- b) Zastavitelná plocha ZS1 je celá vymezená v rozsahu navážky různých stavebních materiálů, tedy v rozsahu pozemků, které již téměř 20 let nejsou reálně využívané jako zemědělské (nezemědělské využití pozemků je doložené již na ortofotomapách z roku 2003). Vymezení plochy ZS1 tedy toliko potvrzuje dlouhodobé nezemědělské využití pozemků v ploše. Vedení obce Tismice dosáhlo s majitelem dotčených pozemků dohody o jejich vyčištění, kultivaci a vybudování plochy veřejně přístupné a vyhrazené zeleně.
- c) Plocha je vymezená převážně na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha pouze velmi okrajově zasahuje na ZPF II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v rozsahu dlouhodobě nezemědělsky využívaných pozemků. Vymezením plochy ZS1 proto nedojde k narušení organizace ZPF ani k negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

I.1.5 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF koridory změn

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF koridory změn je provedeno shodně jako odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF v následující struktuře:

- a) Vymezení koridoru v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětný koridor vymezený pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- b) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětný koridorem (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF	ozn. koridoru změny	způsob využití koridoru
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
KZPF1	DS.k1	DS.k – koridor dopravy silniční
<p>a) Koridor DS.k1 je zpřesněním koridoru D022 Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod vymezeného v rámci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.</p> <p>b) Koridor DS.k1 je vymezen pro dlouhodobě sledovaný záměr ŘSD ČR na zkapacitnění celého tahu silnice I/12 z Prahy-Běchovic přes Úvaly, Český Brod a Kolín až do Kutné Hory. V úseku Běchovice – Úvaly se předpokládá zkapacitnění na čtyřpruh a obchvat Úval (záměr D021 ze ZÚR Středočeského kraje), v úseku Úvaly – Český Brod je výhledově (ve vzdáleném časovém horizontu) předpokládáno taktéž zkapacitnění na čtyřpruh, nicméně oprávněný investor, Ředitelství silnic a dálnic, v současnosti počítá s rozšířením na střídavý třípruh s uspořádáním jízdních pruhů 2+1. ŘSD disponuje technickou studií „I/12 Úvaly - Kolín 2+1“ (PRAGOPROJEKT, a.s., 07/2017), který v tomto úseku předpokládá právě rozšíření silnice na uspořádání 2 + 1 (tedy střídavý třípruh). V úseku záměru zasahujícího na území obce Tismice se dle výše uvedené dokumentace nepředpokládá vybudování 3. pruhu, pouze rozšíření krajnice rozšířené silnice. Pro případ, že by se projekt rozšíření silnice I/12 mezi Úvaly a Českým Brodem, je počítáno s předpokládaným zábořem ZPF pro rozšíření silnice I/12 i na území obce Tismice. Koridor DS.k1 tak představuje především ochranu území s dostatečnou rezervou do budoucna, pokud by se přistoupilo k dalšímu zkapacitnění silnice I/12, které by zasáhlo i na území obce Tismice.</p> <p>c) Koridor je vymezený z cca třetiny na ZPF I. třídy ochrany, z cca třetiny na ZPF III. třídy ochrany a z cca třetiny na ZPF IV. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší I. třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury nadmístního (republikového) významu, konkrétně na vybudování kapacitního silničního tahu z Prahy ve směru na Kolín a Kutnou horu paralelního k dálnici D11.</p> <p>e) Celý koridor je vymezený podél stávající silnice I/12, při severním okraji stávajících půdních bloků orné půdy. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) Navržený koridor kříží jednu zemědělskou účelovou komunikaci. S ohledem na plánovaný charakter rozšíření silnice I/12 se předpokládá, že tato zemědělská účelová komunikace zůstane i nadále přímo napojena ze silnice I/12, a to alespoň z jednoho jízdního směru.</p> <p>g) Celý koridor je vymezený podél stávající silnice I/12, při severním okraji stávajících půdních bloků orné půdy. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.</p>		

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Žádná plocha změny nově vymezená ve Změně č. 1 ÚP Tismice není vymezená na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Žádná plocha změny nově vymezená ve Změně č. 1 ÚP Tismice není vymezená ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa.

Koridor DS.k1 nově vymezený ve Změně č. 1 ÚP Tismice není vymezený ani na pozemcích určených k plnění funkcí lesa ani ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa.

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Podnět na pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice obsahoval následující požadavek:

1. *Doplnění prostorové regulace v ploše BV5, včetně využití prvků regulačního plánu. Zajištění ochrany historických a kulturních hodnot v sídle Limuzy.*

Na základě tohoto požadavku byly Změnou č. 1 ÚP Tismice vymezeny následující prvky regulačního plánu:

Požadavky na zachování hmoty stavby špýcharu v ploše BV5

Citace předmětného ustanovení:

„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; přípustněna je možnost rekonstrukce budovy špýcharu na bytový dům, jakož i na všechny další způsoby využití umožněné v plochách BV.“

Odůvodnění:

Specifický regulativ byl nastaven z důvodu přítomnosti památkově chráněného objektu špýcharu. Tento objekt se objemem a výškou vymyká okolní zástavbě, přitom je žádoucí přestavbu plochy BV5 řešit tak, že bude zachován a stane se hodnotnou dominantou lokality i celého sídla Limuzy.

Plošná a prostorová regulace je tak v dané ploše zaměřena na konkrétní stavbu, což je standardně v měřítku územního plánu nepřipustné. Bylo nicméně žádoucí nastavit pro tuto budovu odchylný režim, aby byla územním plánem umožněna rekonstrukce předmětné stavby, neboť pro zbytek plochy BV5 jsou v souladu s převažující urbanistickou strukturou sídla Limuzy nastaveny regulativy požadující max. výšku zástavby 1 nadzemní podlaží plus podkroví a hmota objektů odpovídající rodinným domům. Taktéž funkčně je ve všech plochách smíšených obytných (BV) umožněno umísťovat pouze rodinné domy, nikoliv domy bytové. Tyto regulativy by ovšem neodpovídaly stávající hmotě špýcharu i potenciálu pro jeho rekonstrukci. Bylo tak nutné zaměřit specifickou regulaci pouze na tuto stavbu a využít tak měřítko regulačního plánu.

K. TEXT PLATNÉHO ÚP TISMICE S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část Změny č. 1 ÚP Tismice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Tismice, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 ÚP Tismice, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Závazná část Změny č. 1 ÚP má tak formu textu s vyznačením změn a tato kapitola Odůvodnění tak na ní v plném rozsahu odkazuje: viz **část 1 – TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE**.

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP TISMICE

L.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Tismice byly uplatněny následující námitky dotčených osob a oprávněných investorů, u kterých je zároveň uvedeno rozhodnutí o těchto námitkách vč. odůvodnění:

Námitka č. 1: NET4GAS, s.r.o., evidováno pod č. j. 178/2021 dne 8. 3. 2021
OBSAH NÁMITKY
Upozornění oprávněného investora na to, že záměry DS.K1 a KČOV se nacházejí v bezpečnostním pásmu plynových zařízení. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je podmíněno souhlasem provozovatele plynových zařízení. Požadavek uvést toto upozornění do textu Změny č. 1 ÚP Tismice.
VYPOŘÁDÁNÍ
<p>Rozhodnutí o námitce: <u>Vyhovuje se částečně ve věci kořenové ČOV.</u></p> <p>Odůvodnění: Oprávněný investor upozorňuje ve své námitce na povinnost stanovenou v § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon. Nicméně není a ani nemůže být obsahem územního plánu deklarování procesních pravidel stanovených právními předpisy. Tato pravidla jsou zakotvena přímo v zákonech, územní plán jakožto opatření obecné povahy je nemůže nikterak modifikovat a nepřísluší mu ani je duplikovat. V hypotetickém případě změny právních předpisů by se takový obsah ÚP dostal do střetu s právním předpisem.</p> <p>Stavebníci staveb mají povinnost v navazujících správních řízeních naplnit požadavky právních předpisů, tuto povinnost mají bez ohledu na to, zda jsou tyto povinnosti duplikovány v územních plánech. V závazné části ÚP může být pouze takový obsah, který lze aplikovat v navazujících správních řízeních. ÚP neslouží jako metodická příručka stavebníka. Ze strany zpracovatele bylo prověřeno, že existence plynárenských zařízení a jejich bezpečnostního pásma principálně nebrání umístění předmětných záměrů.</p> <p>V případě umístění koncepčního prvku předpokládajícího umístění kořenové čistírny odpadních vod (KČOV) bylo nicméně zohledněno, že prostorové omezení dané přítomností plynárenského zařízení na dotčeném pozemku by mohlo umístění tohoto typu zařízení zkomplikovat. Pokud by bylo v rámci podrobného prověřování záměru zjištěno, že tyto komplikace jsou jen složité řešitelné, je umožněna volba jiného technického řešení. A to umístění standardní technologické ČOV, která je prostorově méně náročná a s danými limity využití území se při jejím umístění bude snazší se vypořádat. V tomto duchu byl předmětný koncepční prvek upraven.</p>
Námitka č. 2: ČEPS, a.s., evidováno pod č. j. 110/2021 dne 10.2. 2021
OBSAH NÁMITKY
Požadavek oprávněného investora na vymezení záměru „zdvojení vedení přenosové soustavy 400 kV Čechy – střed – Chodov označený v Politice územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) kódem E4.
VYPOŘÁDÁNÍ
<p>Rozhodnutí o námitce: <u>Zamítá se.</u></p> <p>Odůvodnění: Zpřesnění koridoru pro vedení předmětné liniové stavby republikového významu je na úrovni územního plánu prakticky nemožné na základě pouze jeho schematického vymezení v PÚR ČR. Koridory v PÚR ČR je nejprve nutné vymezit na úrovni krajských zásad územního rozvoje, které jsou již zpracovány včetně mapových výstupů s měřítkem 1:100 000. Na úrovni ZÚR je taktéž možné vyhledat optimální trasu záměru, tuto trasu podrobit vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., následně jí projednat s dotčenými orgány a po úspěšném projednání vydáním zásad územního rozvoje závazně rozhodnout alespoň o rámcovém umístění záměru v území.</p> <p>Tento krok nebyl na úrovni Zásad územního rozvoje Středočeského kraje doposud proveden. Aktualizace č. 3, jejíž předmětem by mělo být vymezení předmětného koridoru, je teprve v cca polovině procesu pořízení. ÚP Tismice tak</p>

respektuje schematicky vymezený koridor v PÚR ČR obecně stanovenou přípustností umísťovat veřejnou technickou infrastrukturu v nezastavěném území na celém území obce. To je konkrétně provedeno tak, že ÚP Tismice výslovně nevylučuje umístění žádných staveb, jejichž umístění v nezastavěném území je přípustné dle § 18 odst. 5 stavebního zákona a mezi které jsou zařazeny právě i stavby veřejné technické infrastruktury. Změna č. 1 ÚP Tismice na tomto způsobu regulace výstavby v nezastavěném území nic nemění.

Co se týče požadavku na zařazení koridoru pro předmětnou stavbu mezi veřejně prospěšné stavby, pro které je možné práva k nemovitostem vyvlastnit, i tento požadavek nebylo nutné Změnou č. 1 ÚP Tismice naplnit, aby byl zajištěn soulad s PÚR ČR. PÚR ČR nevymezuje žádné záměry jakožto veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. To je stavebním zákonem umožněno až krajským zásadám územního rozvoje. Na věcné rovině lze k uvedenému požadavku dodat, že postavení oprávněného investora – provozovatele přenosové soustavy není vymezením či nevymezením veřejně prospěšných staveb v územně plánovací dokumentaci prakticky nijak dotčeno. Neboť provozovatel přenosové soustavy disponuje vyvlastňovacím titulem ke stavbám přenosové soustavy přímo ze zákona, a to konkrétně na základě § 24 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Námítka č. 3: V. D., evidováno pod č. j. 126/2021 dne 21.2. 2021

OBSAH NÁMITKY

Požadavek, aby Změnou č. 1 ÚP Tismice nebyly nikterak upraveny rozměry a účel pozemku p. č. 355/6 v k. ú. Limuzy, který sousedí s pozemkem ve vlastnictví podatele námítky p. č. 355/16.

VYPOŘÁDÁNÍ

Rozhodnutí o námitce: Zamítá se.

Odůvodnění: Změna č. 1 provádí komplexní úpravu prostorové regulace ploch smíšených obytných (BV). Tato komplexní revize se dotýká i plochy BV6, jejíž součástí je pozemek p. č. 355/6. Komplexní revize prostorové regulace byla provedena za účelem vyjasnění podmínek pro budoucí rozhodování v území, a zároveň s cílem tyto podmínky udělat pro všechny vlastníky pozemků v zastavitelných plochách smíšených obytných (BV) obdobné. Tím zajistit spravedlivé a rovné podmínky pro novou výstavbu na území obce.

Je nicméně třeba podotknout, že v měřítku územního plánu není možné konkrétně vymezit ani definitivně stabilizovat parcelaci jednotlivých ploch. Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona platí, že územní plán stanoví podmínky pro využití jednotlivých ploch. Dle § 43 odst. 3 platí, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Dělení či scelování pozemků je právě takovou podrobností. I bez vydání Změny č. 1 ÚP Tismice by bylo možné, aby majitel pozemků v ploše BV6 provedl reparcelaci této plochy zahrnující i úpravy vymezení pozemku p. č. 355/6. Pokud podatel námítky shledává nějaký konkrétní a zásadní zájem na tom, aby byl v rámci parcelace plochy zachován pozemek p. č. 355/6 ve stejné poloze a tvaru (tento konkrétní zájem nebyl nicméně v námitce blíže vysvětlen a odůvodněn), může tento svůj zájem hájit v rámci správního řízení, konkrétně územního řízení o dělení či scelování pozemků dle § 82 stavebního zákona.

Námítka č. 4: D. W., evidováno pod č. j. 134/2021 dne 23.2. 2021

OBSAH NÁMITKY

Námítka proti vymezení zastavitelné plochy SR1, námítka proti prostorové regulaci předmětné plochy umožňující příliš intenzivní a urbanisticky nevhodnou zástavbu, která může ohrozit obytné podmínky na sousedních pozemcích podatele.

VYPOŘÁDÁNÍ

Rozhodnutí o námitce: Vyhovuje se částečně.

Odůvodnění: Změnou č. 1 byla vymezena nová zastavitelná plocha SR1, a to na základě individuálního podnětu vlastníka dotčených pozemků. Podnět směřoval k umožnění rozvoje rekreačního areálu určeného pro neintenzivní pobytovou rekreaci. Na základě předmětné námítky bylo rozhodnuto o kompromisním řešení, v rámci kterého byla podstatným způsobem redukována zastavitelnost pozemku. Tato redukce odpovídá původnímu záměru ubytování v drobných chatkách. Konkrétně byla provedena následná úprava prostorové regulace plochy SR1:

- podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. ~~80~~ 90 %
- **maximální půdorys jednotlivých staveb 75 m²**
- 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

Předmětné úpravy odpovídají záměru žadatele na vybudování rekreačního areálu, kde budou k ubytování hostů sloužit menší chatky (do cca 40 m²) a dále budou hosté využívat 2 až 3 větší provozní a společenské budovy. Stanovený maximální půdorys staveb zajišťuje, že nové stavby budou objemově odpovídat menším hospodářským a doplňkovým stavbám typu stodola či samostatný vejminek. Ve vymezené ploše jsou tak nastaveny podmínky na vytvoření zcela standardní venkovské struktury zástavby sestávající ze souborů přízemních rodinných domů a jejich doplňkových hospodářských staveb.

K jednotlivým námitkám procesní a věcné povahy se v tomto odůvodnění uvádí následující:

1) Obsah návrhu na pořízení změny územního plánu nebyl zveřejněn na úřední desce obce

Dle § 93 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, platí, že obecní úřad informuje o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce. Informaci vyvěsí na úřední desce obecního úřadu alespoň 7 dní před zasedáním zastupitelstva obce; kromě toho může informaci uveřejnit způsobem v místě obvyklým.

Z uvedeného vyplývá, že samotný schvalovaný materiál není povinná obec dle zákona o obcích na úřední desce zveřejňovat. Zveřejňuje se pouze program.

Tato povinnost nevyplývá ani ze stavebního zákona, a to konkrétně z § 55a a následujících, ve kterých je upraven postup pořízení změny územního plánu zkráceným postupem. Proces pořízení změny územního plánu zkráceným postupem je stavebním zákonem koncipován tak, že účast veřejnosti je koncentrována do jediné etapy, a to veřejného projednání. To umožňuje právě výrazné administrativní zjednodušení a zrychlení celého procesu. Stavební zákon tudíž záměrně nevytváří podmínky pro připomínkování obsahu změny ze strany veřejnosti. Obsah změny je tak schvalován zastupitelstvem bez tohoto projednání, přičemž na toto schválení se vztahují standardní pravidla stanovená zákonem o obcích citovaná výše.

Námitka spekulující nad souladem zastupitelstvem schváleného obsahu Změny č. 1 a následného obsahu samotné dokumentace Změny č. 1 je předmětem vypořádání kap. D.1. *Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce Tismice o pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice a o jejím obsahu* Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice. Zde je konkrétně uvedeno, jak byly jednotlivé obsahové požadavky do dokumentace Změny č. 1 zapracovány.

2) Podatel nesouhlasí s vymezením nové zastavitelné plochy „SR1 – občanské vybavení – sport a rekreace“, která bezprostředně sousedí s Pozemky Podatele

2.a) Vymezením Plochy SR1 je neproporcionálně nadřazen soukromý podnikatelský záměr vlastníka pozemků obsažených v Ploše SR1 nad vlastnickým právem Podatele k Pozemkům Podatele

Většina námitek směřujících k příliš velké intenzitě zástavby v ploše SR1 je vypořádána výše v podobě úpravy prostorové regulace. Je třeba dodat, že argumenty podatele námitky nebyly přesné. Podíl nezastavěné části pozemku nastavený původně na 80 % by při reálné projektové přípravě výstavby v žádném případě neumožnil v ploše o výměře 5 995 m² umístění tak rozsáhlých staveb, o kterých podatel námitky spekuluje. Každá výstavba je upravena nejen regulací v územním plánu, ale musí dostát mnoha dalším požadavkům vyplývajícím z právních předpisů. V případě ubytovacího zařízení je nutné zajistit odstavná stání pro automobily, k těmto odstavným stáním bude nutné vybudovat zpevněné povrchy. Z dalších předpisů vyplývají hygienické požadavky vztažené k počtu ubytovaných hostů. To všechno tak výslednou kapacitu území zásadně snižuje.

Taktéž námitka hypotetické stavby o půdorysu přes 1 000 m² je příliš schematická. V poměrně sklonitém terénu, na kterém je vymezena plocha, není reálné umístit půdorysně rozsáhlejší stavbu, neboť taková stavba by ve spodní části svahu přesahovala stanovenou výškovou regulaci. Nehledě na to, že technické řešení takové stavby v tak složitém terénu by bylo z pohledu investora zjevně řešeným neekonomickým a nežádoucím.

Nicméně úpravou prostorové regulace je intenzita zástavby v ploše ještě dále snížena a upřesněna požadovaná struktura zástavby. Velkoobjemovým stavbám je zabráněno. Co se týče možnosti umístění ubytovacích zařízení, jsou tak v ploše SR1 nastaveny paradoxně přísnější podmínky, než jaké jsou nastaveny ve všech plochách smíšených obytných (BV). V nich je taktéž připuštěno umístění ubytování s kapacitou do 50 lůžek, a to v zásadě pod pouze obecnou podmínkou. Ve stabilizovaných plochách BV nicméně není nastavené omezení intenzity zástavby.

S odkazem na podmínky nastavené územním plánem v plochách BV je třeba odmítnout námitky, které se opírají o argument nepřiměřeného zásahu do vlastnických práv podatele námitky. Podmínky pro zástavbu na ploše SR1 jsou nastaveny tak, že jsou vlastně ještě přísnější než v okolních plochách BV. A to včetně pozemku podatele námitky, který by vzhledem k jeho výměře přes 5000 m² mohl hypoteticky na svém pozemku umístit obdobný záměr, jaký je předpokládán v ploše SR1. V principu platí, že nikdo nemůže mít nárok na to, aby se v sousedství jeho pozemků nerozvíjela zástavba.

2.b) Vymezení Plochy SR1 znamená výrazné zvýšení negativních externalit, kterými bude Podatel dotčen jak na vlastnickém právu, tak na jeho pohodě bydlení

2.c) Vymezením Plochy SR1 dojde k poklesu tržní hodnoty Pozemků Podatele

K předmětným námitkám je třeba jen ve stručnosti dodat, že přirozeně každý rozvojový záměr, ať už stavby pro bydlení, rekreaci či podnikání, vyvolává určitou zátěž území. Posouzení toho, zda je předmětná zátěž přiměřená a v souladu s právními předpisy, lze až na základě podrobné projektové dokumentace a navazujících správních řízení. V nich může podatel námitky hájit svá práva nad konkrétním záměrem. V měřítku územního plánu je vymezována pouze zastavitelná plocha s předpokladem určitého typu záměru, který v ní může být umístěn. Při posouzení podmínek v území a očekávané kapacity záměru je možné konstatovat, že vymezené sousedství obytných ploch a ploch pro rekreaci nevyvolává zjevný střet v území (tak jako by tomu bylo např. při vymezení plochy pro těžkou výrobu v sousedství obytných ploch). Nenáročná rekreace je obecně funkcí, která se standardně umísťuje (typicky ve formě penzionů) v kontaktu s plochami pro bydlení, není jí nutné jakkoliv od bydlení separovat. Ostatně jak je popsáno výše, platný ÚP Tismice jí obecně připouští na celém území obce, i v rámci ploch BV.

2.d) Plocha SR1 je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR

2.e) Plocha SR1 je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Námitky údajného rozporu s předmětnými územně plánovacími nástroji je třeba odmítnout s tím, že měřítko jejich zpracování a jejich obsahové zaměření nesměřuje k regulaci tak drobných záměrů lokálního významu, jakým je plocha SR1. Obecné principy PÚR a ZÚR je třeba aplikovat tak, aby celkové koncepční zaměření územního plánu obce odpovídalo těmto principům. Vymezení drobného rekreačního areálu v primárně obytném sídle Tismice nepředstavuje žádný exces, který by se od předmětných principů odchýloval.

2.f) Vymezení Plochy SR1 jako nové zastavitelné plochy je nedůvodné a v rozporu s právními předpisy

Ve vztahu k námitce, že v dokumentaci Změny č. 1 není provedeno vyhodnocení potřeby plochy SR1 dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, lze pouze odkázat na kapitolu H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch obsažené v Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice.

2.g) Vodovod v obci není na vymezení Plochy SR1 dimenzován a hrozí nedostatek pitné vody i pro Podatele

Tato námitka byla akceptována a podmínka výstavby až po zkapacitnění vodovodu byla doplněna i k regulaci plochy SR1.

2.h) Dopravní napojení Plochy SR1 je nedostatečné; kvůli vymezení Ploše SR1 bude v obci Tismice ještě větší problém s parkováním osobních vozidel

S východisky námitky obsažené v této části se pořizovatel zásadně neztotožňuje. V území neexistuje žádný relevantní důvod, proč by mělo být problematizováno dopravní napojení plochy SR1. Námitka, že už nyní je problematické uspořádat provoz na pozemku parc. č. 1338/4, nemá žádné opodstatnění. V daném případě jsou pozemky rodinných domů standardně umístěné podél cca 7 m široké veřejně přístupné místní komunikace.

Co se týče parkovacích ploch, z právních předpisů vyplývá, že stavebník záměru je musí zajistit na svém pozemku. Příjezdy a odjezdy aut hostů pochopitelně zvýší zátěž území, ale tuto zátěž nelze v žádném případě hodnotit jako nepřiměřenou, jak je podrobně vysvětleno výše pod bodem 2.a.

Námítka č. 5: BLACKBIRD FINANCIAL, a.s., evidováno pod č. j. 163/2021 dne 1.3. 2021
OBSAH NÁMITKY
Nesouhlas s úpravou plošné a prostorové regulace plochy BV5, nesouhlas s doplněním podmínky zkapacitnění vodovodu a nesouhlas s doplněním požadavku vydání regulačního plánu pro tuto lokalitu.
VYPOŘÁDÁNÍ
<p>Rozhodnutí o námitce: <u>Zamítá se.</u></p> <p>Odůvodnění:</p> <p><u>Historie přípravy výstavby v ploše BV5</u></p> <p>Základní východisko předmětné námítky spočívá v tom, že v předmětné ploše BV5 je investorem již dlouhodobě připravována výstavba, ke které již investor obdržel určitá kladná stanoviska správních orgánů, včetně kladných vyjádření samotné obce Tismice. Úpravu podmínek pro výstavbu v ploše BV5 tak podatel námítky považuje za nepřiměřený zásah do svých vlastnických práv a narušení svého legitimního očekávání v možnost výstavby připravovaného projektu v ploše.</p> <p>Pro dostatečné vypořádání výše popsaného základního argumentu je třeba detailně popsat procesní historii projektu výstavby v ploše BV5. Ta se odvíjí již od roku 2005. V tomto roce obec pořizovala Územní plán obce (dále jen ÚPO) Tismice a uvažovala o využití bývalého statku v Limuzích. Tehdejší vlastník statku si nechal zpracovat projekt výstavby od zpracovatele ÚPO Tismice, Ing. arch. Ivana Plicky. V ÚPO Tismice tak byla v té souvislosti vymezena zastavitelná plocha OV5 (v upraveném ÚP Tismice z roku 2020 je pouze formálně překódovaná na plochu BV5). V souvislosti s tím bylo dále dohodnuto i výhledové odkanalizování sídla s využitím čistírny odpadních vod (dále jen ČOV) umístěné na pozemku tehdejšího majitele statku – byla tak vymezena zastavitelná plocha TV1 a jednalo se o spolupráci obce a investora plochy OV5 při výstavbě ČOV.</p> <p>Dne 3. 5. 2005 pod č. j. 73/2005 tak vydala obec Tismice vyjádření k záměru výstavby v předmětné ploše. V tomto vyjádření byl obsažen podmíněný souhlas se záměrem. Podmínky směřovaly k dořešení likvidace odpadních vod, kde investor předpokládal prozatím dočasné řešení v podobě jímek. Obec nesouhlasila s malým objemem jímek, který by vyvolal jejich příliš časté vyvážení a s tím související dopravní a hygienickou zátěž Limuz. Obec taktéž poukazovala na souběžně připravovanou variantu svedení odpadních vod do ČOV, pro kterou byla na pozemku investora v Územním plánu obce Tismice vymezena zastavitelná plocha TV1 pro technické vybavení. Zároveň obec v tomto vyjádření požadovala zachování a rekonstrukci objektu historické sýpky.</p> <p>Dne 5. 1. 2006 bylo Městským úřadem Český Brod vydáno pod č. j. 10188/2005/STAV/Me územní rozhodnutí na předmětný stavební záměr. Pod body 10. a 12. byly do tohoto územního rozhodnutí zakotveny podmínky týkající se budoucího odkanalizování do ČOV a rekonstrukce sýpky, které se později ukázaly jako více méně „deklarativního“, avšak v zásadě nevymahatelného charakteru. Obec se v důvěře v korektní postup investora nicméně proti tomuto rozhodnutí neodvolala a respektovala deklarativní přísliby řešení předmětných otázek.</p> <p>Po vydání předmětného územního rozhodnutí nebyla výstavba zahájena. Rozhodnutím Městského úřadu Český Brod č. j. 16698/07/STAV/Me ze dne 11. 12. 2007 byla platnost územního rozhodnutí prodloužena a byla změněna osoba stavebníka na současného investora, spol. BLACKBIRD FINANCIAL, a.s. (dále jen Investor). V tomto roce nicméně začala důvěra mezi obcí a novým Investorem získávat první významné trhliny. Výstavba stále nebyla zahájena, obec musela řešit problémy s chátráním staveb v areálu, nepořádkem, zarůstáním areálu bolševníkem. Taktéž se na obci začali objevovat kupci o pozemky ve vlastnictví Investora, kteří se odkazovali na informace od Investora a předpokládali výstavbu na mnohem větší ploše, než jak byla vymezena plocha OV5. Na tyto problémy obec Investora upozornila dopisem č. j. 60/2007.</p> <p>Dalším zásadním narušením důvěry obce vůči Investorovi byl jeho dopis ze dne 3. 7. 2008, evidovaný obecním úřadem pod č. j. 225/2008. V tomto dopise Investor požadoval po obci souhlas s umístěním fotovoltaické elektrárny na jeho pozemcích nacházejících se v k. ú. Limuzy s výměrou cca 75 ha. Jestliže úplně v počátku obec projednávala záměr směřující k rozvoji sídla Limuz, nyní již plány Investora neměly s rozvojem sídla Limuzy nic společného a bylo zjevné, že jeho hlavním zaměřením bylo pouze maximální finanční zhodnocení jeho pozemků zohledňující aktuální podnikatelské příležitosti, nikoliv zájmy občanů Limuz.</p> <p>Výstavba v ploše OV5 nebyla stále zahájena a rozhodnutím Městského úřadu Český Brod č. j. 762/10/STAV/Me ze dne 8. 6. 2010 byla platnost územního rozhodnutí opětovně prodloužena. Následně nebyla ani dalších 5 let výstavba v ploše OV5 zahájena, platnost územního rozhodnutí propadla a v roce 2015 zažádal investor opětovně o jeho vydání.</p>

Obec Tismice nejprve vycházela z projektové dokumentace předložené investorem, ve které bylo např. stanoveno, že historická sýpka bude rekonstruována. Obec se i nadále snažila s investorem a příslušnými orgány projednat možnost alespoň lokálního odkanalizování rozvojové lokality OV5. Na základě toho ctíla obec své původní stanovisko a vydala kladné vyjádření ke stavebnímu záměru č. j. 161/2015 ze dne 25. 3. 2015.

Dne 9. 3. 2016 obdržela obec oznámení o zahájení územního řízení. Na základě nahlédnutí do oficiálně projednávané dokumentace projektu stavebním úřadem obec zjistila, že formulace týkající se sýpky byly upraveny do podoby, která zájmům obce neodpovídala. Obec tak začala do územního řízení svými stanovisky aktivně vstupovat. Ve svém stanovisku č. j. 168/2016 ze dne 23. 3. 2016 formulovala několik požadavků, které se mimo jiné týkaly opět řešení likvidace odpadních vod a rekonstrukce sýpky. Navíc obec uplatnila požadavky týkající se řešení zásobování pitnou vodou, kde se z důvodu stále suššího podnebí zmnožily pochybnosti ohledně zásobování předmětného stavebního záměru vlastní studnou, která by mohla ohrozit stávající studny v Limuzích. Obec v této době navíc významně pokročila v přípravě stavby vodovodu v Limuzích. Tuto skutečnost opětovně zmínila obec Tismice v doplněném stanovisku č. j. 321/2016 ze dne 14. 6. 2016. Vyjádřením ze dne 25. 10. 2016 uplatnila obec Tismice již prostřednictvím právní kanceláře v řízení námitku týkající se nesouladu stavby s ÚPO Tismice.

Městský úřad Český Brod následně vydal pod č. j. MUCB 24753/2016 ze dne 19. 12. 2016 územní rozhodnutí na předmětný stavební záměr. Obec Tismice se odvolala, rozhodnutí bylo krajským úřadem zrušeno. V opětovném řízení bylo vydáno nové územní rozhodnutí č. j. MUCB 875/2019 ze dne 7. 1. 2019, které bylo následně znovu krajským úřadem zrušeno.

Z obsáhle popsané procesní historie výše lze odvodit, že situace s obratem pozice obce v této záležitosti zdaleka není tak jednoduchá, jak popisuje podatel námity. Pozice obce se v průběhu posledních 15 let vyvíjela, a to v úzké vazbě na to, jakým způsobem postupoval Investor při přípravě dotčeného záměru. Zatímco v roce 2005 bylo první územní rozhodnutí vydáno v podmínkách určité důvěry mezi obcí a původním majitelem bývalého statku, opětovně územní řízení zahájené v roce 2016 již nemělo tak přímočarý průběh. Od začátku oficiálně zahájeného územního řízení v roce 2016 obec uplatňovala vůči záměru požadavky a námitky. Podatel námity poněkud účelově odkazuje ve své námitce ke Změně č. 1 ÚP Tismice na kladné vyjádření obce č. j. 161/2015 ze dne 25. 3. 2015. Jak je ale popsáno výše, toto vyjádření bylo vydáno k dokumentaci, která byla poté ještě upravována. Za takové situace je třeba brát jako jediná relevantní vyjádření obce až ta, která byla vydána v roce 2016, na základě oficiálního zahájení nového územního řízení.

Tato korekce tvrzení podatele námity zásadním způsobem obrací náhled na celou situaci. Ten je totiž od začátku nového územního řízení konfrontován s připomínkami obce ohledně jeho investičního záměru. Tyto připomínky obce přitom Investor nebyl schopen za cca 6 let ani obci korektně vypořádat a rozptýlit její pochybnosti, a ani nebyl schopen vypořádání těchto připomínek obhájit v rámci odvolacích řízení. Jen těžko tak lze nyní namítat z jeho strany narušení legitimního očekávání, když se obec rozhodla pro pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice, ve které chce definitivně vyjasnit podmínky výstavby v ploše BV5.

V obecné rovině je k tématu legitimního očekávání třeba dodat, že v součtu disponoval podatel námity cca 15 lety, kdy mohl svůj stavební záměr na základě prvního platného územního rozhodnutí realizovat. Je zřejmé, že developerská činnost je z povahy věci spojena s vysokým rizikem, že jednotlivé projekty mohou narazit na komplikace rozličného charakteru. Prodlužováním doby jejich realizace se toto riziko pochopitelně znatelně zvyšuje. V každém území se totiž zpravidla vyvíjí nějakým způsobem podmínky, což může v případě dlouhodobě připravovaných stavebních projektů mít podstatný vliv. Legitimní očekávání není stav, který by mohl trvat donekonečna.

Konkrétně v posuzovaném případě je na místě zmínit následující okolnosti. Sám Investor svou 15 let trvající nečinností způsobil významnou změnu podmínek týkajících se stavby historické sýpky. Jelikož jí nechal 15 let chátrat, důvěra obce v to, že by mohl mít skutečný zájem na její revitalizaci, pochopitelně značně poklesla. To samé se týká odkanalizování sídla, když za těch samých 15 let nepřišel Investor za obcí s nabídkou spolupráce při vybudování ČOV na jeho pozemku v ploše TV1. V neposlední řadě je na místě zmínit i změnu podmínek v území, za kterou přímo Investor nenese odpovědnost, avšak má pochopitelný vliv na to, jakým způsobem je stavební záměr obcí a dotčenou veřejností posuzován. Touto změnou je změna klimatických podmínek a s tím související vyšší hrozba sucha, tedy téma akcentující v ČR především v posledních letech. Na základě ní je pochopitelně odlišně nyní posuzována koncepce zásobování vodou stavebního záměru z individuálního zdroje, neboť narůstá obava z ohrožení stávajících studní v sídle Limuzy.

Nové podmínky pro výstavbu v ploše BV5

Podatel námítky zpochybňuje jednotlivě nové doplněné podmínky pro výstavbu v ploše BV5. Konkrétně jde o tyto podmínky:

- nutnost zpracování regulačního plánu;
- nemožnost výstavby bytových domů;
- podmínky funkční regulace pro rodinné domy – pouze rodinné domy izolované či řadové o dvou rodinných domech;
- nutnost navýšení kapacity vodovodu.

Co se týče podmínky regulačního plánu, je třeba hned z úvodu zmínit, že jde o zcela legitimní územně plánovací nástroj, možnost podmínění výstavby v ploše vydáním regulačního plánu je výslovně zakotvena v § 43 odst. 2 stavebního zákona. K námitce diskriminace je třeba odkázat na podrobné zdůvodnění této podmínky v kap. G. *Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice*. Na území obce se nacházejí v zásadě pouze tři rozsáhlejší zastavitelné plochy: BV1, BV2 a BV5. U ploch BV1 a BV2 je zakotvena podmínka územní studie, u plochy BV5 podmínka regulačního plánu. Ostatní plochy jsou rozsahem nesrovnatelně menší, uspořádání zástavby v těchto plochách tak je předvídatelnější, není třeba ho ještě v rámci dalšího stupně před samotným územním řízením koordinovat a prověřovat.

Jak je popsáno v kap. G *Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice*, rozdíl plochy BV5 oproti plochám BV1 a BV2 spočívá ve třech hlavních odlišnostech:

1) Plocha BV5 má velmi těsný vztah k historickému jádru sídla Limuzy. Sídlo Limuzy vykazuje navíc oproti sídlu Tismice vyšší kulturní a historické hodnoty zástavby, především v okolí návsi se vyskytuje značně zachovalá historická zástavba tradičních venkovských statků a usedlostí. Plochy BV1 a BV2 v Tismicích se oproti tomu nacházejí na okraji sídla a v prostředí jeho centra se tak nebudou uplatňovat.

2) V ploše BV5 se nachází nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21239/2-3463 – špýchar. Také tato stavba vykazuje významné kulturní a historické hodnoty. Silnější nástroj v podobě regulačního plánu účinněji zajistí požadavek obce na zachování této památky. A to i při zohlednění dosavadní zkušenosti obce s tím, jak k této památce Investor posledních 15 let přistupoval. Odkaz podatele námítky na kladné stanovisko orgánu státní památkové péče je v zásadě irelevantní. Obec má legitimní právo v územně plánovací dokumentaci zajišťovat ochranu kulturních a historických hodnot na svém území, ochrana těchto hodnot není vyhrazena orgánům státní památkové péče. Ostatně v rámci územně plánovacích procesů se vymezuje mnoho historických hodnot, které pod ochranu státní památkové péče ani nespádají (např. právě náves v Limuzích), a právě územně plánovací nástroje jsou pak jedinými nástroji na jejich ochranu.

3) Zástavba v ploše BV5 je navíc poměrně náročná na řešení vazeb k sousedním plochám. Plocha BV5 je ze tří stran obklopena již existující zástavbou. V rámci detailního řešení zástavby v ploše BV5 je tak třeba důsledně a odpovědně koordinovat vazby na okolní pozemky, aby se v území minimalizovaly střety. To se tolik netýká ploch BV1 a BV2, které nejsou tak těsně začleněny do stávající zástavby. Plocha BV1 je vymezena na náhorní plošině nad úrovní okolní zástavby. Plocha BV2 je vymezena na svahu stoupajícího převážně mezi sady.

Doplnění podmínky, která zamezuje umístění bytových domů, se nijak zásadně neodchyluje od platného ÚP Tismice. Ten umožnil umístění pouze rodinných domů ve 4 z celkových 6 zastavitelných ploch BV. Bytové domy byly explicitně připuštěny pouze v ploše BV3 v centru Tismic, v kontaktu se stávajícími bytovými domy. U plochy BV5 nebyla stanovena konkrétní prostorová regulace. Poněkud nešťastná metoda původního ÚPO Tismice u této lokality, tehdy kódované jako OV5, nestanovila konkrétní prostorovou regulaci. Pouze zde doplnila poznámku ve znění: „*Během projednávání návrhu územního plánu obce Tismice bylo na lokalitu OV5 vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci.*“ Jelikož ale předmětné územní rozhodnutí následně pozbylo platnosti, v rámci úpravy ÚPO Tismice dle § 188 odst. 1 stavebního zákona se lokalita BV5 ocitla bez konkrétní prostorové regulace. Takový stav je obecně pro development velmi rizikový. Velká volnost v regulaci plochy na jednu stranu umožňuje větší volnost při projektování konkrétního stavebního záměru, na druhou stranu ale ponechává i větší prostor na posuzování obecných cílů a úkolů územního plánování zakotvených v § 18 a 19 stavebního zákona. Cílem Změny č. 1 ÚP Tismice bylo tedy nedostatečně vyjasněný režim plochy BV5 upřesnit a tím dát i budoucímu stavebníkovi větší právní jistotu při přípravě záměru.

Z toho důvodu bylo při zpracování Změny č. 1 třeba rozhodnout, jaký typ zástavby je zde žádoucí. V sídle Limuzy se dnes nachází celkem 62 domů, z toho jich je 61 rodinných, celkem je z tohoto počtu 43 rodinných domů obydlených. V sídle není evidován jediný bytový dům. Bytů je v sídle Limuzy celkem 64, z toho 44 obydlených. Sídlo Limuzy přitom z pohledu koncepce rozvoje území obce představuje vedlejší, menší sídlo, ve kterém by mělo docházet v porovnání se sídlem Tismice pouze k dílčímu rozvoji. Nebyl zde tedy shledán žádný důvod k tomu, aby v sídle Limuzy připuštěn rozvoj v podobě umístění intenzivnější zástavby bytovými domy.

Co se týče stanovené velikosti stavebních pozemků RD ve výši 1000 m², tento regulativ byl doplněn na základě komplexního prověření podmínek v území sídla Limuz. Stanovený regulativ vychází z obvyklé velikosti stavebních pozemků v sídle. Zároveň taková velikost stavebního pozemku odpovídá drobným venkovským sídlům, u nichž je zájem zachovat jejich venkovský charakter. Menší pozemky již vykazují charakter příměstské zástavby, kde vytváří hmota staveb již dominantní vizuální dojem. Domy tak nejsou protkané dostatečně velkými nezastavěnými zahradami, na kterých se nachází vzrostlá zeleň. Ta přitom napomáhá klasickému obrazu malého venkovského sídla, kdy se zástavba „topí“ v zeleni. V otevřené zemědělské krajině se tak horizont sídla uplatňuje harmonicky, nevytváří v kontrastu s otevřenou zemědělskou krajinou efekt hradby.

K námitce disproporce regulace plochy BV5 vůči ploše BV3 je třeba dodat, že plocha BV3 se nachází ve středu hlavního sídla obce Tismic, a to ve vazbě na stávající bytové domy. Investor v této ploše disponuje pravomocným povolením výstavby bytových domů a regulace stanovená v ÚP Tismice odpovídá povolenému záměru.

Doplnění podmínky, která zamezuje výstavbě v ploše do doby, než bude provedeno navýšení kapacity vodovodu, bylo provedeno Změnou č. 1 na všechny zastavitelné plochy. Podatel námítky argumentuje tím, že stavební záměr v ploše BV5 měl být zásobován vlastním zdrojem. V tomto ohledu se ovšem obec rozhodla upravit koncepci technické infrastruktury na svém území. Z obavy související se zvyšujícím se suchem a rizikem vysychání studní nechce obec připustit, aby se nová výstavba v obci spoléhala pouze na individuální zdroje. Právě na úrovni územního plánu je pro takový koncepční krok optimální prostor. Takto lze zajistit pro všechny stavebníky v obci rovné podmínky, nepřipustit „salámové“ odčerpávání podzemních vod jednotlivými stavebníky, až do okamžiku, kdy se začne ve stávajících či nových studnách ztrácet voda. Obec Tismice na systematickém navýšení kapacity svého vodovodu aktivně pracuje, neboť si je vědoma toho, že doplněnou podmínkou je blokována výstavba ve všech zastavitelných plochách. Jak je uvedeno výše v rámci popisu procesní historie, od roku 2016 se v tomto duchu obec vůči stavebnímu záměru v ploše BV5 vyjadřuje, opět tedy nejde o nějaký účelový a náhlý obrat.

Obecné námitky týkající se nepřiměřenosti zásahu do vlastnických práv

Obecně platí, že obec má zcela jednoznačně právo upravovat podmínky pro výstavbu na svém území prostřednictvím územně plánovací dokumentace vydávané zastupitelstvem obce v samostatné působnosti. § 102 stavebního zákona dokonce výslovně připustí možnost, že doposud vymezené zastavitelné plochy jsou územním plánem vypuštěny. Je-li takový krok proveden po více než 5 letech, kdy jsou vymezeny, nemá majitel pozemků v takové ploše žádný nárok na náhradu majetkové újmy. Pochopitelně, že je nicméně při změnách územního plánu ctít obecné principy přiměřenosti, účelnosti a nediskriminace.

Jak je ale popsáno výše, obec Tismice měla ve svém územním plánu plochu OV5/BV5 vymezenou více než 15 let. Po celou tuto dobu mohla být podatelem námítky tato plocha využita pro výstavbu. Bylo by zcela pochopitelné, pokud by se v průběhu těchto 15 let ve vedení obce vyvíjel názor na to, jak sídlo Limuzy rozvíjet. Zde je vhodné odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 Ao 3/2009 – 76: „*Princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; (...) jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů - vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného). Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž vychází fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování nelze dovozovat utvoření ‚závazné právní praxe‘ - tím by byla popřena sama podstata územního plánování.*“

Je třeba tak odmítnout výhrůžky podatele námítky o domnělých škodách způsobených Změnou č. 1 ÚP Tismice na jeho majetku. Škoda vzniká dle českého právního řádu vždy na základě protiprávního jednání. Jen těžko je možné výkon samosprávné úlohy obcí vnímat bez dalšího jako jednání protiprávní. V argumentaci výše je podrobně popsáno, že nedochází k zásahům, které by byly svévolné, nepodložené konkrétními důvody a vůči ostatním pozemkům na území obce diskriminačním. Výše domnělé škody 100 mil. Kč je taktéž zcela nesmyslná. V současnosti jde o pozemky, na kterých nedisponuje podatel námítky pravomocným územním rozhodnutím umožňujícím výstavbu. Dosáhne-li v probíhajícím správním řízení tohoto pravomocného rozhodnutí, následně vydaná Změna č. 1 ÚP Tismice se tohoto rozhodnutí již nijak nedotkne. I v takové situaci lze upřímně pochybovat nad výpočtem, dle kterého by bylo možné u projektu na 72 bytů vygenerovat čistý zisk 100 mil. Kč. Už v tomto ohledu tak nepůsobí argumentace podatele námítky korektně. Pokud by Investor nebyl schopen opakovaně obhájit svůj projekt v odvolacím řízení, opět nejde za takový stav vinit obec. Mnohem více bude odpovědnost ležet na samotném Investorovi, a to především kvůli jeho 15 let trvajícím liknavému postoji a v posledních letech zásadní neochotě konstruktivně řešit připomínky obce. Každopádně v takovém případě by po vydání Změny č. 1 ÚP Tismice neklesla cena dotčených pozemků na nulu. V ploše BV5 je stále

zachována možnost výstavby, a to v parametrech, které jsou v obdobných obcích zcela standardní. Vydání Změny č. 1 ÚP Tismice tak ve výsledku může napomoci tomu, aby se podmínky pro výstavbu v ploše konečně vyjasnily a budoucí stavební záměr bylo možné projednávat v situaci vyšší právní jistoty Investora.

Námítka č. 6: H. V., evidováno pod č. j. 124/2021 dne 16. 2. 2021 a doplnění pod č. j. 140/2021 dne 23. 2. 2021

OBSAH NÁMITKY

Námítky požadující úpravu regulace plochy BV6 – stanovení maximálního počtu RD na 9, vypuštění vybraných regulativů. Požadavek umístit kořenovou čistírnu odpadních vod na východní okraj pozemku p. č. 355/1.

VYPOŘÁDÁNÍ

Rozhodnutí o námitce: Vyhovuje se částečně ve věci kořenové ČOV a definování půdorysu staveb.

Odůvodnění: V první části námitek je požadována úprava regulace plochy BV6. Požadavek směřuje k tomu, aby byl v ÚP stanoven maximální počet RD v ploše. Úprava regulace v ploše BV6 přitom reagovala na jeden z podnětů na obsah této změny, jehož konkrétní znění bylo „Úprava prostorové regulace v ploše BV6, uvedení regulace do souladu s aktuální parcelací plochy.“ V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Tismice bylo zjištěno, že stávající parcelace připravuje plochu pro umístění 7 RD. Regulace platného ÚP Tismice v ploše BV6 nicméně připouští umístění pouze 5 RD. Bylo tak přistoupeno ke komplexnímu prověření podmínek v území sídla Limuz a byla nastavena jednotná prostorová regulace v podobě stanovení minimální velikosti stavebního pozemku na 1000 m². Tato prostorová regulace byla využita i v ploše BV5 vymezené taktéž v sídle Limuzy. V obou případech jsou důvody pro stanovení tohoto regulativu stejné a vycházejí z obvyklé velikosti stavebních pozemků v sídle. Zároveň taková velikost stavebního pozemku odpovídá drobným venkovským sídlům, u nichž je zájem zachovat jejich venkovský charakter. Menší pozemky již vykazují charakter příměstské zástavby, kde vytváří hmota staveb dominantní vizuální dojem. Domy tak nejsou protkané dostatečně velkými nezastavěnými zahradami, na kterých se nachází vzrostlá zeleň. Ta přitom napomáhá klasickému obrazu malého venkovského sídla, kdy se zástavba „topí“ v zeleni. V otevřené zemědělské krajině se tak horizont sídla uplatňuje harmonicky, nevytváří v kontrastu s otevřenou zemědělskou krajinou efekt hradby. Podnět zohlednit existující parcelaci byl touto úpravou zohledněn, neboť všechny aktuálně vymezené pozemky v ploše mají výměru větší než 1000 m². Zároveň je ponechána možnost další reparcelace, dle aktuálních plánů investora.

V druhé části námitek je požadováno, aby kořenová čistírna odpadních vod umístěná vymezeným koncepčním prvkem KČOV byla umístěna na východní okraj pozemku p. č. 355/1. Naplnění tohoto požadavku bylo zajištěno již v projednaném návrhu Změny č. 1 ÚP Tismice, neboť princip vymezení koncepčního prvku KČOV stanoví umístění předmětného záměru pouze rámcově. Nicméně aby byl zvětšen „manévrovací prostor“ při projektování záměru, i vzhledem k existenci plynárenského zařízení na východní straně pozemku, bylo řešení tohoto stavebního záměru zobecněno. A to tím způsobem, že je umožněna volba i jiného technického řešení, konkrétně umístění standardní technologické ČOV, která je prostorově méně náročná a s danými limity využití území se při jejím umístění bude snažit se vypořádat.

V třetí části námítka je požadováno vypuštění prostorové regulace stanovené obecně ke všem plochám bydlení venkovského (BV). Konkrétně tvary střech a umístění staveb na pozemku. V tomto ohledu nebylo námitce vyhověno, neboť stanovená regulace opisuje základní strukturální prvky venkovské zástavby, přičemž je zájem v sídle Limuzy zachovat právě venkovský charakter. Jde o malé sídlo v zemědělské krajině, i do budoucna nelze předpokládat, že by se mělo stát sídlo Limuzy urbánním útvarem s jiným charakterem. Sedlové střechy představují naprosto základní prvek, který právě oproti rovným střechám moderních vil, či valbovým střechám dnes často využívaným u staveb typu bungalov, venkovský charakter jednoznačně odlišuje od zástavby městské a příměstské.

To samé platí pro regulativ obdélníkového tvaru hlavních staveb. Čtvercové půdorysy staveb jsou opět typické u moderních vil či bungalovů, klasická venkovská stavení mají obdélníkový půdorys. Obdélníkový půdorys velmi často vede k umístění hlavní stavby na okraj pozemku, průčelím k veřejnému prostranství, což umožňuje racionální využití pozemků, vytvoření dvorku vedle stavby a zároveň formování vizuálně hodnotného obvodu veřejných prostranství. Tato struktura zástavby se ostatně z velké části vyskytuje i kolem návsi sídla Limuzy. Takto konkrétně nicméně není umístění staveb na pozemku v regulaci ploch BV předurčeno, je umožněna větší volnost pro parcelaci a umísťování staveb. Pouze minimalisticky je tak požadováno vytvoření pravidelné uliční fronty, a to ať už čelní či okapovou hranou staveb. Tento požadavek zcela legitimně vede k vytvoření struktury zástavby, která působí uspořádaně a která souladně utváří i obvod veřejného prostranství. Námitce je tak vyhověno částečně v tom smyslu, že je upřesněn požadavek na půdorys staveb. Obdélníkový tvar je rozveden explicitním připuštěním i tvarů do „L“, „T“ apod. Tyto regulativy umožňují parcelaci plochy, rozmístění staveb a navržení vnitřního uspořádání staveb tak, aby bylo vytvořeno optimální řešení z pohledu orientace staveb ke světovým stranám. Námitka zpochybňující stanovenou výšku zástavby na 1 nadzemní podlaží + podkroví byla zamítnuta, tato výška zástavby je pro venkov opět zcela typická

a převažující. Vyšší stavby byly na venkově tradičně umísťovány pouze ojediněle, většinou pro stavby se specifickým účelem či specifickým významem (budovy občanského vybavení, velké statky apod.). Zde se předpokládá standardní obytná zástavba, navíc na okraji sídla, není tak důvod umožnit zde vyšší hladinu zástavby.

Opodstatněnost regulace venkovského charakteru zástavby spočívající v požadavku na obdélný protáhlý půdorys hlavní stavby a zastřešení sedlovou (případně polovalbovou) střechou dokládají dále i další odborné materiály, zejména:

- Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, Praha, 2006)
- Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)
- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018).

Námítka zpochybňující regulaci v ploše BV3 se týká regulativů, jejichž úprava není předmětem Změny č. 1 ÚP Tismice. Regulace v této ploše nebyla upravena, neboť je zde vydáno pravomocné stavební povolení právě na bytové domy o předpokládané kapacitě. Navíc jde o plochu v centrální části hlavního sídla Tismice, která navazuje na stávající bytové domy.

Dále bylo namítáno, že zástavba ve formě dvojdomů není na území obce vhodná. Takto je přitom nastavená regulace již v platném ÚP Tismice. Změna č. 1 ÚP Tismice tuto regulaci ponechává u ploch, kde je stanovena, bez úprav. Nicméně stanovené počty hlavních staveb, popř. minimální velikost pozemků zajišťují, že i případné umístění dvojdomů nepovede k vytvoření nepřiměřeně zahuštěné zástavby. Spolu s dalšími regulativy definujícími venkovský charakter zástavby je zajištěno, že i případné stavby dvojdomů budou odpovídat venkovskému prostředí Limuz, kdy mohou být stavby ztvárněny např. jako větší venkovské usedlosti rozdělené na dvě nezávislé bytové jednotky.

L.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Tismice byly uplatněny následující připomínky ze strany veřejnosti, u kterých je zároveň uvedeno vyhodnocení:

Připomínka č. 1: H. P., evidováno pod č. j. 162/2021 dne 1. 3. 2021
OBSAH PŘIPOMÍNKY
Požadavek, aby byla Změnou č. 1 ÚP Tismice vymezena zastavitelná plocha pro 3 RD na pozemku p. č. 506 v k. ú. Limuzy.
VYPOŘÁDÁNÍ
<p>Vyhodnocení připomínky: Nezohledněno.</p> <p>Odůvodnění: Podání je vyhodnoceno jako připomínka, neboť podatelka namítá, že na jejím pozemku nebyla nově vymezena zastavitelná plocha. Změna č. 1 ÚP Tismice nikterak podmínky pro využití předmětného pozemku p. č. 506 nemění, podatelka tak není ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona vlastníkem pozemku dotčeným návrhem řešení Změny č. 1 ÚP Tismice.</p> <p>Podrobně je důvod pro nezpracování podnětu na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p. č. 506 v k. ú. Limuzy odůvodněn v rámci kap. D.1. <i>Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce Tismice o pořízení Změny č. 1 ÚP Tismice a o jejím obsahu</i> obsažené v tomto Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice (bod 11).</p> <p>Upřesnění předpokládaného počtu RD v předmětné ploše v zásadě na výsledku vyhodnocení nic nemění. I tak by představovalo vymezení zastavitelné plochy zásah do ÚSES. Stejně tak by bylo značně obtížné vymezení takové nové zastavitelné plochy odůvodnit z pohledu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Z toho pohledu na věci nic nemění ani argument, že podmínky pro výstavbu v sídle Limuzy doposud nebyly dostatečně připraveny z důvodu nepřítomnosti kanalizace a malé kapacity vodovodu. Ba právě naopak. Na tuto situaci Změna č. 1 ÚP Tismice reaguje a podmiňuje novou výstavbu zvýšením kapacity vodovodu. Vedle toho taktéž připravuje území na odkanalizování Limuz. Dokud nebudou tyto zásadní infrastrukturní záměry provedeny, bylo by z pohledu obce nezodpovědné v území vymezovat nové zastavitelné plochy.</p>

M. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ATS	atmosférická tlaková stanice
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DO	dotčený orgán
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TR	trafostanice/transformovna
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

N. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění
Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění
Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění
Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění
Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění
Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění
Vyhláška č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu
Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění
Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

ČSN

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (08/2020)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 7/2015)
2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 4/2018)

Územní plány

Územní plán Tismice – úprava dle § 188 odst. 1 stavebního zákona (Ivan Plicka Studio, s.r.o., nabytí účinnosti 4. 3. 2020)

Územní plán obce Rostoklaty (Ing. arch. Dáša Tůmová, květen 2002)

Územní plán Tuklaty – úplné znění po Změně č. 1 (Ing. arch. Ivan Vavřík, 09/2018)

Územně analytické podklady

Územně analytické podklady Středočeského kraje, aktualizace 2017

Územně analytické podklady pro správní území ORP Český Brod, aktualizace 2016

Studie / projekty

Stavba veřejného vodovodu Tismice a Limuzy (dokumentace k provedení stavby, INGAS PRAHA, spol. s r. o., 12/2015)

Tismice, kanalizace Limuzy – Variantní návrh řešení splaškové kanalizace (Ing. Petr Lomnický, NOZA, s.r.o., 06/2020)

I/12 Úvaly – Kolín 2+1 (technická studie, PRAGOPROJEKT, a.s., 07/2017)

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Odborné publikace

Principy a pravidla územního plánování (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)

Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, 2006)

Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)

Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018)

Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

P. PŘÍLOHY

P.1. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP TISMICE

Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Tismice jsou zpracovány v rozsahu celého správního území obce Tismice, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

O1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Poučení:

Proti Změně č. 1 Územního plánu Tismice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Ing. Martina Zdražilová
starostka obce Tismice