

# TOMICE

## ÚZEMNÍ PLÁN

### TEXTOVÁ ČÁST

#### PO ZMĚNĚ Č. 1

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU TOMICE PO ZMĚNĚ Č. 1

označení správního orgánu,  
který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Tomice

datum nabytí účinnosti

jméno a příjmení, funkce a podpis  
oprávněné úřední osoby pořizovatele

ing. Jitka Hořtová  
odbor výstavby a územního  
plánování MěÚ Vlašim

vypracovala : ing.arch. Hana Vokrouhlecká, ČKA 00856  
Čajkovského 7. , Praha 3. ,

pořizovatel: Obecní úřad Tomice



květen 2019

# **ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TOMICE** **po změně č. 1 s vyznačením navrhovaných změn**

Rušené části textu jsou vyznačeny takto, doplněné části jsou vyznačeny takto.

## **Obsah územního plánu**

### **Textová část**

1. Vymezení zastavěného území
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a pod.
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
12. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt
14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území je vymezeno v grafické části územního plánu ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese a to k 1. 5. 2009.

## **2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

- Rozvoj bude situován do největšího a jediného sídla a to jsou Tomice.
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení a zemědělská výroba, které budou i nadále rozvíjeny.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech, kam bude zejména soustředována bytová výstavba, jsou většinou vymezeny na okrajových plochách obce.
- Nevymezují se nové plochy pro individuální pobytovou rekreaci, nové stavby pro tento účel jsou nepřipustné; přípustný je rozvoj nepobytové rekreace.
- Podporována je výstavba sportoviště na nově vymezené ploše, ale i dostavba stávajících sportovních ploch a doplňujícího zařízení, včetně okolní zeleně.
- Stávající jsou plochy pro zemědělskou výrobu a to v kombinaci s bydlením.
- Nedojde ke zvýšení podílu ploch pro rozvoj hospodaření na zemědělské půdě, nebudou vymezovány nové plochy pro rozvoj živočišné výroby.
- Občanské vybavení je stabilizováno na stávajících plochách, jedná se pouze o prodejnu, obecní úřad a hasičskou zbrojnici.
- Občanské vybavení je možné povolovat na nově vymezených plochách.
- Z hlediska koncepce dopravy nedochází ke změnám. Všechny silnice a komunikace zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Koncepce ochrany hodnot území vymezuje v návaznosti na právní stav ochrany přírodních a kulturních hodnot plochy a podmínky k ochraně hodnot, které musí být při rozhodování respektovány.
- Mezi nejvýznamnější plochy nelesní zeleně a lokality zvýšeného ochranného zájmu počítáme plochu na západní straně od sídla, která je vyznačena v grafické části.
- Celé správní území náleží do ploch s možným výskytem archeologického zájmu.
- V katastrálním území Tomice je platné aktuální nařízení vlády č. 262/2012 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a akčním plánu, v platném znění.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ**

Celkovou urbanistickou koncepcí určuje členění sídel na jednotlivé funkční plochy, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Území obce se rozděluje na zastavěné území, nezastavěné území a zastavitelné plochy. Rozdělení je vymezeno v grafické části územního plánu. Zastavěné plochy jsou v územním plánu vymezeny pro bydlení, rekreaci, výrobu, veřejnou a technickou vybavenost a pro zeleň. Plochy pro bydlení jsou rozlišeny podle charakteru jednotlivých objektů. Jako nezastavitelné území jsou pojímány zejména plochy pro územní systém ekologické stability, pro krajinnou, doprovodnou a veřejnou zeleň, plochy sloužící pro zemědělskou výrobu a plochy lesa.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území / bez funkčního využití / a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

**3.1. Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v k.ú. Tomice :**

- |    |     |                                 |
|----|-----|---------------------------------|
| a) | T 1 | plocha pro venkovské bydlení    |
| b) | T 2 | plocha smíšená obytná venkovská |
| c) | T 3 | plocha pro venkovské bydlení    |
| d) | T 4 | plocha pro venkovské bydlení    |
| e) | T 5 | plocha smíšená obytná venkovská |
| f) | T 6 | plocha rekreace sportovní       |

**3.2. Plochy přestavby**

se v územním plánu nevymezují.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **4.1. Dopravní infrastruktura**

#### **4.1.1. Silnice a místní komunikace**

- Vedení silniční sítě je stabilizováno a nebude měněno.
- Okrajem obce prochází silnice III. třídy III/13020 , která navazuje na silnici II/150 Locket – Ledec nad Sázavou a vede do Dolních Kralovic. Kolmo na tuto komunikaci prochází katastrem silnice III / 11232, která vede z Košetice a oklikou se vrací k silnici II/150.
- Nové místní komunikace jsou vymezeny v grafické části s ohledem na předpokládaný rozvoj zástavby v rozsahu, který umožňuje rozvoj těchto území a zároveň zlepšuje přístup ke stávajícím objektům. Vymezení silnic a místních komunikací je součástí tohoto územního plánu jen v rozsahu území obce.
- Zástavba u silnic je navrhována s ohledem na splnění hlukových hygienických standardů.
- Plochy dopravní infrastruktury splňují body vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na využívání území ve smyslu šířek nových místních komunikací. V následné dokumentaci bude řešen přístup pro pěší, budou vymezeny plochy pro chodníky.
- V tělesech silnic nejsou navrhovány trasy podélných vedení.

#### **4.1.2. Železniční doprava**

Není v území zastoupena.

#### **4.1.3. Letecká a vodní doprava**

Nejsou v území zastoupeny.

## 4.2. Technická infrastruktura

### 4.2.1. Vodní hospodářství

- Celé území obce leží v povodí Želivky. Územím protéká Tomický potok, **ozn. IDVT 10273703**, do kterého se vlévají bezejmenné přítoky. **Správce Tomického potoka jsou Lesy ČR, s.p. správa toků – pracoviště Benešov.**
- Obec Tomice leží v PHO II. stupně vodní nádrže Švihov a v **ochranném pásmu vodárenské nádrže (OPVN) Švihov I. a II. stupně.**
- V ochranném pásmu I. stupně a ve vnitřní části ochranného pásma II. stupně vodní nádrže Švihov nejsou navrhována nová zastavitelná území.
- Obec Tomice je zásobována pitnou vodou z vlastních studní. Pro případ potřeby jsou v obci veřejné studny.
- Výhledově obec uvažuje o napojení na zásobní řad JS 150, který prochází po jižním okraji obce do Dolních Kralovic. Zásobování obce by bylo možné přes akumulační nádrž a samospádem do jednotlivých objektů.
- Splaškové vody jsou odváděny kanalizačními sběrači do čistírny odpadních vod. Jedná se o oddílnou kanalizaci.
- Dešťová kanalizace je v obci realizována podél komunikací a je zaústěna do potoka. Srážkové vody je nutné v maximální míře likvidovat přímo na pozemcích.
- Do nových lokalit bude kanalizace prodloužena v komunikacích.

### 4.2.2. energetická vedení a trafostanice

- Obec je napojena na soustavu 22 kV dvěma trafostanicemi o výkonu 160 a 250 kVA. Pro posílení zásobování elektrickou energií jsou navrženy nové trafostanice blíže vymezené v grafické části.
- Jižní částí území prochází VVN 400 kV.
- Elektrická vedení jsou na území obce stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.
- **území obce Tomice je dotčeno rozvojovým záměrem pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka, označené jako EI 8.**

### 4.2.3. zásobování plynem a teplem

- V současné době není obec plynofikována a ani v budoucnu se o zavedení plynu neuvažuje.
- Vytápění objektů je individuální, většinou na pevná paliva.

### 4.2.4. spoje

- Územím prochází uzlový kabel UK Vlašim – Dolní Kralovice, který prochází podél silnice III. třídy na obou stranách.
- Další kabel přichází od Bernartic a vede do Dolních Kralovic.
- Do obce vedou kabely podél silnice k návsi a pak se stáčí k silnici do Dolních Kralovic.

## 4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení

- Školství není v obci zastoupeno, původní škola je nefunkční. Děti navštěvují školy v Dolních Kralovicích.
- Síť zdravotnických zařízení se nachází v Dolních Kralovicích a pak ve Vlašimi.
- Kulturní zařízení se nachází v Dolních Kralovicích, jedná se o sál pro společenské vyžití, větší knihovnu.
- Veřejná správa – obecní úřad sídlí společně s hasičskou zbrojnicí v rekonstruovaném objektu a s jejím rozšířením se neuvažuje. Vyšší veřejná správa sídlí ve Vlašimi.

V obci se nachází prodejna smíšeného zboží.

- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.

#### **4.4. Veřejná prostranství**

- Stávající veřejná prostranství v obci Tomice jsou stabilizována. Jedná se o plochy veřejné sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.
- Nové plochy dopravní a technické infrastruktury jsou navrhovány v souvislosti s novou výstavbou.

### **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ a pod.**

- Na severu a jihu správního území se nacházejí rozlehlé lesní plochy. Jedná se o jehličnaté a zčásti smíšené porosty s hodnocením stupně ekologické stability v rozmezí 3 – 5.
- Ve střední části území a v okolí sídla se nachází zemědělsky využívané území s velmi kvalitní zemědělskou půdou. Pouze podél potoků se vyskytuje krajinná zeleň, která bude zachována.
- V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability. V řešeném území se vyskytují nadregionální, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability, které na sebe vzájemně navazují. Systém obnovy a údržby těchto prvků je popsán v příslušné dokumentaci.
- Na plochách zahrnutých do ÚSES je zákaz umísťování staveb s výjimkou staveb liniových pro dopravu a pro technické vybavení.
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.
- Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území sídla v plochách, kde to podmínky jejich využití nevyklučují. Nové plochy s možností výstavby rekreačních chat se nevymezují.
- Na území obce se nevyskytují plochy s možností eroze, proto nejsou navrhována žádná opatření.
- Povodně jsou zaznamenávány ve středu obce u potoka, který nepojme vodu z okolních svahů. Situace se řeší rozšířením koryta potoka. Povodně z nádrže Švihov nehrozí.
- Ve správním území obce se nenacházejí plochy pro dobývání nerostů.

### **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ /HLAVNÍ VYUŽITÍ/, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

V území řešeném územním plánem Tomice je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Pro části řešeného území – funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití,  
přípustné využití,  
podmíněně přípustné využití,  
nepřípustné využití.

V části přípustné využití se stanovují rozhodující přípustné funkce, charakterizující možné využití plochy. V rámci přípustného využití plochy se zpravidla stanovuje hlavní funkce a to v případech, kdy by se různé činnosti či účely využití mohly dostávat do střetů, navzájem se vylučovat a kdy je účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní.

V části podmíněně přípustné využití se stanovují podmínky, při jejichž splnění je využití plochy možné.

V části nepřípustné využití ploch budou stanoveny funkce, které se v území vylučují.

## **Plochy zastavěného území a zastavitelné plochy**

### **6.1. Plochy bydlení venkovského typu            BV**

#### **hlavní využití**

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku v rozsahu sloužícím pro osobní potřebu,
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- veřejná prostranství s prvky zeleně
- dětská hřiště

#### **přípustné využití**

- drobné stavby - kolna, stodola, chlév, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán,
- zemědělské využívání části pozemku (pole, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- zpracování zemědělských produktů,
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech,
- využívání objektů pro individuální rekreaci,
- obchodní a malovýrobní činnost, která neovlivňuje nad přípustnou mez životní prostředí
- drobné ubytovací zařízení

#### **podmíněně přípustné využití**

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců/,

#### **nepřípustné využití**

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku,

- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravárství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/
- architektonické řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území

#### Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje 30 %
- min. plocha zeleně 50 %
- výška zástavby může být max. 2 nadzemní podlaží / bez podkroví /
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu ( v přízemí, v zvýšeném suterenu, v samostatně přístupném křídle apod.)
- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem
- střechy se doporučují sedlové se sklonem min. 30 - 45 ° , přípouští se valbové nebo polovalba, nepřipouští se ploché střechy
- na střechách se doporučuje tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit, či laminát.
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě pokud jsou v místě navrženy

#### PRO JIŽ ZASTAVĚNÉ PLOCHY

- při rekonstrukcích budov s plochými střechami zaměnit ploché střechy za sedlové nebo valbové všude tam, kde tato změna neovlivní nepříznivě sousední pozemky a tehdy, je-li to po stránce stavebně technické a architektonické vhodné. Tyto okolnosti musí být prověřeny v úrovni projektu k územnímu řízení. Pro tyto střechy se doporučuje se tvrdá krytina tašková, nepřipouští se vlnitý eternit ani vlnitý laminát.
- zvyšování počtu nadzemních podlaží nebude povolováno
- procento ozelenění pozemku při rekonstrukcích a dostavbách smí být snižováno jen v odůvodněných případech
- provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorách obytného domu – v přízemí (příp. v suterenu), v provozně oddělených částech, nebo v objektech hospodářských
- při úpravách stávajících staveb v jádru obce a při nové výstavbě na tomto území bude respektován tradiční charakter venkovské zástavby. Původní stavební prvky a materiály nebudou bez řádného uvážení nahrazovány výrobky, charakteristickými pro městskou zástavbu. Neodstraňovat, případně obnovit nebo vhodně upravit dveře, okna, vrata, krytinu, omítku a pod. s použitím tradičních barev a materiálů
- jakékoli změny na pozemcích s nemovitými kulturními památkami i na pozemcích sousedních nutno projednat s Památkovým ústavem střední Čechy
- vliv činností provozovaných na těchto plochách, zejména chovu hospodářských zvířat, nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / na př. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod./
- parkování bydlících zaměstnanců a zákazníků musí být řešeno na vlastním pozemku
- pokud některé provozy integrované s funkcí bydlení vyžadují zvláštní odstavné stání, bude i toto umístěno na pozemku



## 6.2. Plochy smíšené obytné venkovské

BSV

### hlavní využití

- bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností, chovem dobytka a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání,

### přípustné využití

- zemědělské využívání objektů a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci,
- podnikatelská činnost, včetně provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí nad přípustnou mez,
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny nad přípustnou mez,
- domácí malovýroba, která nemá negativní vliv na sousední stavby pro bydlení nebo rekreaci,
- malá ubytovací zařízení – penziony, s max. 5 pokoji pro hosty a trvalým bydlením majitele nebo provozovatele
- individuální rekreace ve stávajících domech určených pro trvalé bydlení / bez nových staveb pro individuální rekreaci /,
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací,
- přílehlé zahrady s převažující funkcí užitkovou,
- na pozemcích tohoto území je možné umísťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností.

### nepřípustné využití

- při provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele využívání pozemků převážně pro skladování materiálu,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- chovatelství zvířectva, narušující zápachem, hlukem a jinak nad přípustnou mez objekty pro bydlení nebo rekreaci,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů,
- umísťování dočasných staveb.

### Požadavky na prostorové uspořádání

- min. procento zeleně 40 %
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní
- přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení
- kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou mez
- bude vyžadována sedlová nebo valbová střecha, s taškovou krytinou se sklonem 25 - 40°. Nepřípustná je krytina plechová nebo alukritová
- území budou zastavována směrem od současně zastavěného území sídla

- doporučená minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 1000 m<sup>2</sup>, limitem je zastavěnost pozemku, která činí 30 %.
- při změnách staveb nebo dostaveb do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb

### 6.3. Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu

OV

#### hlavní využití

- plochy pro občanské vybavení uvedené v § 2 odst. 1 písm. k) bod 3,

#### přípustné využití

- stavby a plochy pro kulturu,
- stavby a plochy pro školství,
- stavby a plochy pro zdravotnictví a sociální sféru,
- stavby a plochy pro veřejné instituce a zařízení občanské vybavenosti místního významu,
- stavby a plochy pro činnost církevní, charitativní apod.

#### nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí
- individuální rekreace,
- umístování dočasných staveb.

#### Požadavky na prostorové uspořádání

- obecně se stanoví max. procento zastavění 50%
- obecně se stanoví minim. procento ozelenění 30%

### 6.4. Plochy občanského vybavení ostatní

OVO

#### hlavní využití

- plochy pro občanské vybavení uvedené v přípustném využití,

#### přípustné využití

- plochy pro komerční občanskou vybavenost – služby, obchod, administrativní činnost,
- plochy pro všechny druhy stravovacích zařízení,
- **služební nebo pohotovostní byt jako doplněk občanského vybavení,**

#### nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,

- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují, nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí,
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení,
- individuální rekreace,
- umísťování dočasných staveb.

#### **Požadavky na prostorové uspořádání**

- max. procento zastavění pro všechny lokality 40%
- minim. procento ozelenění pro všechny lokality 50%

## **6.5. Plochy rekreace pobytové**

**RI**

#### **hlavní využití**

- stavby pro individuální rekreaci, které nejsou určeny pro trvalé bydlení
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- parkování vozidel (pouze osobních aut) na vlastním pozemku

#### **přípustné využití**

- dočasné ubytování
- drobné stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, přístřešek),
- údržba,
- drobné přístavby či nástavby pro zajištění doplňkových funkcí
- připojení na inženýrské sítě,
- oplocení pozemků,

#### **nepřípustné využití**

- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami
- jakékoli podnikání,
- výrobní plochy a sklady,
- chovatelství všeho druhu,
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez,
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek.

#### **Požadavky na prostorové uspořádání**

- max. jedno nadzemní podlaží a podkroví
- max. procento zastavění 25 %,
- minim. procento ozelenění 60 %

## **6.6. Plochy rekreace sportovní**

**RS**

#### **hlavní využití**

- plochy pro provozování sportovních aktivit na úrovni rekreační i závodní,
- zeleň,

#### **přípustné využití**

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní a zábavní podniky, herny i denní rekreaci včetně stravování,
- doplňkové služby – sauna, masáže, obchod se sportovními potřebami apod.,
- doplňkové hygienické vybavení pro sport (šatny, sprchy a.t.p.),
- drobné přístřešky, altány,
- služební byt správce
- dětské hřiště včetně bazénku,
- oplocení,

#### **nepřípustné využití**

- výrobní a chovatelské činnosti,
- bydlení (s výjimkou uvedenou v přípustném využití)
- stavby individuální rekreace,
- umístování solitérních prodejních stánků,
- činnosti, které ovlivňují nad přípustnou mez plochy pro sport, bydlení či rekreaci.

## **6.7. Plochy drobné výroby a skladování**

**VD**

#### **hlavní využití**

- plochy pro výrobu a skladování

#### **přípustné využití**

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika,
- výrobní služby a zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- komunikace, parkovací a garážové plochy,
- garáže,
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku

#### **nepřípustné využití**

- chovatelství,
- zemědělská výroba,
- bydlení
- individuální rekreace
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

#### **Požadavky na prostorové uspořádání**

- max. procento zastavění 40 %, min. plocha zeleně 25 %
- max. výška zástavby bude stanovena individuálně, max. 10 m

## 6.8. Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

ZV

### hlavní využití

- zeleň veřejných prostranství a ploch v sídle

### přípustné využití

- keřové, stromové, květinové a travní porosty
- souvislé plochy vysoké zeleně
- hospodářské využití luk, sklizeň sena
- drobné plochy pro sport - dětská hřiště
- pasivní a aktivní každodenní rekreační pobyt,
- odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením,
- pěší cesty, případně vyznačené cyklostezky,

### nepřípustné využití

- bydlení,
- výrobní či skladová činnost,
- průjezdná silniční doprava,
- zemědělská výroba,
- hospodářská těžba dřeva.

## 6.9. Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava

### hlavní využití

- plochy a koridory slouží pro zabezpečení potřeb silniční, cyklistické a pěší dopravy,

### přípustné využití

- silnice a komunikace pro propojení sídel,
- stavby pro veškerou dopravní obsluhu území, včetně zklidněných komunikací,
- mosty,
- parkovací a odstavná stání,
- cyklistické stezky,
- vyčleněné komunikace pro pěší, které jsou součástí uličního profilu,
- vyčleněné pásy zeleně, které jsou součástí uličního profilu,
- samostatné vyčleněné komunikace pro pěší,
- veřejná technická infrastruktura, přípojky.

### nepřípustné využití

- všechny stavby a činnosti nesouvisející se zabezpečením dopravy (s výjimkami uvedenými v přípustném využití).

## 6.10. Plochy technické infrastruktury

### hlavní využití

- plochy slouží k umístování staveb a zařízení technického vybavení a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení. Jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci

odpadních vod, stavby pro zneškodňování odpadů, sběry odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, hasičské zbrojnice apod.,

#### **přípustné využití**

- výhradně stavby uvedené v hlavním využití,
- trvalé travní porosty,
- zeleň,

#### **nepřípustné využití**

- jakékoliv jiné využití či stavba než přípustné,

### **6.11. Plochy zemědělské půdy - orná a trvalé travní porosty**

**NZ, NZO**

#### **hlavní využití**

- plochy slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,

#### **přípustné využití**

- zemědělská prvovýroba na ZPF, včetně intenzivních forem na pěstitelských plochách.
- ochranná a izolační zeleň,
- mezní porosty,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest,
- zalesnění svažitých pozemků,
- doprovodná zeleň na mezích, při vodotečích a cestách,
- umístování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- územní systém ekologické stability,

#### **nepřípustné využití**

- jakákoli nová výstavba kromě uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek,
- zakládání rekreačních vodních nádrží,
- zřizování zahrádek a kůlen.

### **6.12. Plochy zemědělské půdy - zeleň soukromá a vyhrazená**

**ZS**

#### **hlavní využití**

- zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti, sady.

#### **přípustné využití**

- zahrady,
- ovocné sady,
- záhony – pěstování květin,
- drobná zemědělská produkce,
- louky, travní porosty,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné,
- stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- výstavba liniových staveb,

- cesty,

#### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby s výjimkou uvedených v přípustném využití,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů, s výjimkou kompostů,
- změny vodního režimu,
- převod pozemků do kultury orná půda.

### **6.13. Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

#### **hlavní využití**

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,

#### **přípustné využití**

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy,
- vodohospodářské stavby a zařízení /jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod./
- územní systém ekologické stability,
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- přemostění,
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou:
- stavba a zařízení pro správu a provoz,
- stavby a zařízení technického vybavení /liniová vedení, měřicí stanice apod./
- účelové komunikace.

#### **prostorové uspořádání**

- z důvodů správy a údržby vodních toků se stanovuje nezastavitelný manipulační prostor podél toku 6 m šíře

Jiné funkce se nestanovují, budou posuzovány individuálně, zda nenarušují hlavní využití.

### **6.14. Plochy lesní**

**NL**

#### **hlavní funkce**

- lesy na řešeném území převážně zařazené do kategorie "les hospodářský" ;

#### **přípustné využití**

- pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury,
- cesty,
- kmelce,
- posedy,
- rekreace nepobytová,
- územní systém ekologické stability,

### **nepřípustné využití**

- nenávratné poškození půdního povrchu, s výjimkou přípustného využití,
- skládky a zneškodňování odpadů,
- změny vodního režimu pozemků,
- provádění terénních úprav,
- jakákoliv výstavba nesouvisející s lesním hospodářstvím, s výjimkou přípustného využití.

## **6.15. Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň**

**KZ**

### **hlavní využití**

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy. Tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat - jde se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí,

### **přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,
- doprovodné porosty podél cest, mezi a vodních ploch,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- výstavba liniových staveb,
- les,
- biokoridory i biocentra,
- krmelce a posedy,

### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby s výjimkou liniových staveb,
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů,
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- změny vodního režimu,
- převod pozemků do kultur orná půda,

## **6.16. Plochy prvků ÚSES**

### **hlavní využití**

- biocentra, biokoridory a interakční prvky územního systému ekologické stability,

### **přípustné využití**

- lesní porosty,
- mimolesní doprovodná zeleň podél účelových komunikací, potoků a.t.p.,
- prameniště a revitalizace vodních toků a vodních ploch,
- trvalé travní porosty,
- cesty,
- křížení biokoridorů liniovými částmi staveb veřejné technické infrastruktury,
- seníky přímo související s lesním hospodářstvím,
- krmelce,



### nepřípustné využití

- stavby s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití,
- zpevňování polních a lesních cest asfaltovým povrchem,
- skládky jakéhokoli druhu

## 6.17. Plochy zemědělské - zahrádkářské osady

RZ

### hlavní využití :

- plochy pro rodinnou rekreaci, zahrádkářská chata a zahrada

### přípustné využití :

- doplňkové stavby, související se stavbami pro rodinnou rekreaci /odstavná stání, skleníky /
- kůlny na uskladnění zahradnických potřeb
- pergoly, jezírka
- veřejná prostranství, komunikace místního významu
- sportovní a dětská hřiště místního významu
- veřejná zeleň
- technická a dopravní infrastruktura

### nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují rekreační funkci / např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod. /

### Podmínky prostorového uspořádání:

- nová zástavba i změny stávající zástavby musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické a architektonické hodnoty daného místa
- výška nových staveb i změn stávajících staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zastavěná plocha zahrádkářské chaty nepřesáhne 30 m<sup>2</sup>
- podíl zeleně na pozemku bude min. 80 %
- nároky na parkování u nové zástavby a změnou stávající zástavby budou řešeny v rámci dotčeného pozemku

## 6.18. Plochy v nezastavěném území a zákaz staveb dle §18 odst. 5

Řešení územního plánu mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy nepřipouští vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny / funkčních ploch pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny/, omezeného využití ploch pro související veřejnou technickou infrastrukturu, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků / protierozní opatření – především plochy ochranné zeleně, vodní plochy / a opatření a staveb pro turistiku a rekreaci / omezeného využití pro cyklistické stezky, účelové komunikace, oplocení, hygienická zařízení apod. /

### Do nezastavěného území patří :

- plochy zemědělské půdy - zeleň soukromá a vyhrazená
- plochy krajinné zeleně
- plochy zemědělské půdy - orná a trvalé travní porosty

- plochy lesní
- ploch vodní a vodohospodářské
- plochy prvků ÚSES

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu

- nejsou navrhovány.

### Plochy pro asanace

Plochy pro asanace se v územním plánu nevyskytují.

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT VYVLASTNIT NEBO UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo :

### A.1. Stavby pro dopravní infrastrukturu

označení plochy	katastrální území	katastrální číslo	předkupní právo komu
WD I. místní komunikace u bývalé školy	Tomice	12, 1252/2, 398/6, 1224, 398/5, 378/2	obec Tomice
WD II. účelová komunikace na jihu území	Tomice		obec Tomice

### A.2. Stavby pro technickou infrastrukturu

plochy pro elektrorozvody			
WT I. plocha pro trafostanici včetně vedení	Tomice	359/3	obec Tomice
WT II. plocha pro trafostanici včetně kabelového vedení	Tomice	484	obec Tomice
WT III. kanalizační řad do lok. T 4, T 5	Tomice	1238	obec Tomice
WT IV. kanalizační řad	Tomice	1224	obec Tomice

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo :

označení plochy	katastrální území	katastrální číslo	předkupní právo komu
WU I. rozšíření regionálního biocentra	Tomice	1147, 1136	obec Tomice
WU II. lokální biocentrum	Tomice	466, 489, 486, 488, 496/5, 496/4, 496/2	obec Tomice

## 9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A KORIDORŮ POUZE S MOŽNOSTÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA :

stavby pro veřejné občanské vybavení se nenavrhují.

stavby veřejného prostranství se nenavrhují.

## 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územní plánu nejsou navrženy územní rezervy.

## 11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

~~Plocha, pro kterou je pořízena územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti podmínkou pro rozhodování v území, je vyznačena v grafické části územního plánu ve výkrese č. 1 – Výkres základního členění území. Jedná se o lokalitu T 2.~~

~~Pro uvedenou plochu se stanovuje lhůta pro pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti na 30. prosinec 2015.~~

Doplňuje se věta :

**Nejsou vymezeny žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.**

**12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 9 K VYHLÁŠCE č. 500/2006 Sb.**

Plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování, nejsou stanoveny.

**13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ / ETAPIZACI /**

Zástavba zastavitelných ploch bude postupovat od hranice zastavěného území směrem k okrajům zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky mezi pozemky nově povolovaných staveb pro bydlení a hranicí zastavěného území.

Podmínkou výstavby v některých lokalitách je vybudování místních komunikací a napojení na technickou infrastrukturu. Proto se stanovuje, že nejprve budou využity pro výstavbu rodinných domů plochy lokalit T 1 - 4, naposledy pak lokalita T 5. Důvodem je to, že se nachází na půdách nejvyšší kvality a její napojení na veřejnou infrastrukturu bude nákladné.

**14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Takové stavby se nevymezují.

**15. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ**

V řešeném území se nevymezuje žádná stavba nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

**16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Textová část :

Opatření obecné povahy

- v rozsahu 20 stran textu