

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TICHONICE

zpracované v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavební řádu v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., a přílohy č. 6 této vyhlášky.

Zadání územního plánu Tichonice zpracoval

Obecní úřad Tichonice, pořizovatel územního plánu,
zastoupený starostou obce Jaroslavem Vaníkem, který je současně určeným zastupitelem
a osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona
Pavla Bechyňová

Leden 2014

OBSAH

- 0. Základní identifikační údaje obce
- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 - A.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje
 - A.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem
 - A.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
 - A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - A.4.1. Požadavky na rozvoj území obce
 - A.4.2. Koncepce urbanistického řešení
 - A.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - A.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- E. Požadavky na zpracování variant řešení
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Seznam použitých zkratk:

ŽP	Životní prostředí
OP	Ochranné pásmo
ZPF	Zemědělský půdní fond
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ZUR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ZÚR	Zásady územního rozvoje
KČT	Klub Českých turistů
VKP	Významný krajinný prvek
ÚP	Územní plán
PRVK SK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
ÚAP	Územně analytické podklady
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky

0. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OBCE

Obec Tichonice leží ve Středočeském kraji v okrese Benešov, na hranici s okresem Kutná Hora. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Vlašim. Obec Tichonice se rozkládá asi 24 kilometrů východně od Benešova a 11 kilometrů severovýchodně od města Vlašim. Osídlení této menší vesnice dosahuje zhruba počtu 202 obyvatel. Tichonice se dále dělí na šest místních částí : Chochol, Kácovec, Kácovská Lhota, Pelíškův Most, Soušice a Tichonice.

Obec sousedí se 6 obcemi: s Divišovem na západě (s jeho místní částí Zdebuzeves), na jihu to jsou Psáře a Trhový Štěpánov (s jeho místní částí Střečov nad Sázavou). Tyto obce patří do okresu Benešov. Dalšími sousedy obce jsou na severu a východě Soběšín, Zbizuby a Kácov, které jsou součástí okresu Kutná Hora.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

A.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20.7.2009, nevyplývají pro územní plán Tichonice žádné specifické úkoly:

- podle kapitoly 3 se obec nenachází v žádné rozvojové oblasti, ani rozvojové ose, stanovené tímto dokumentem

V rámci územního plánu bude nutné respektovat celorepublikové priority územního plánování, vyplývající z PUR ČR.

Z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území bude, v rámci řešeného území, nutné respektovat, zejména následující body:

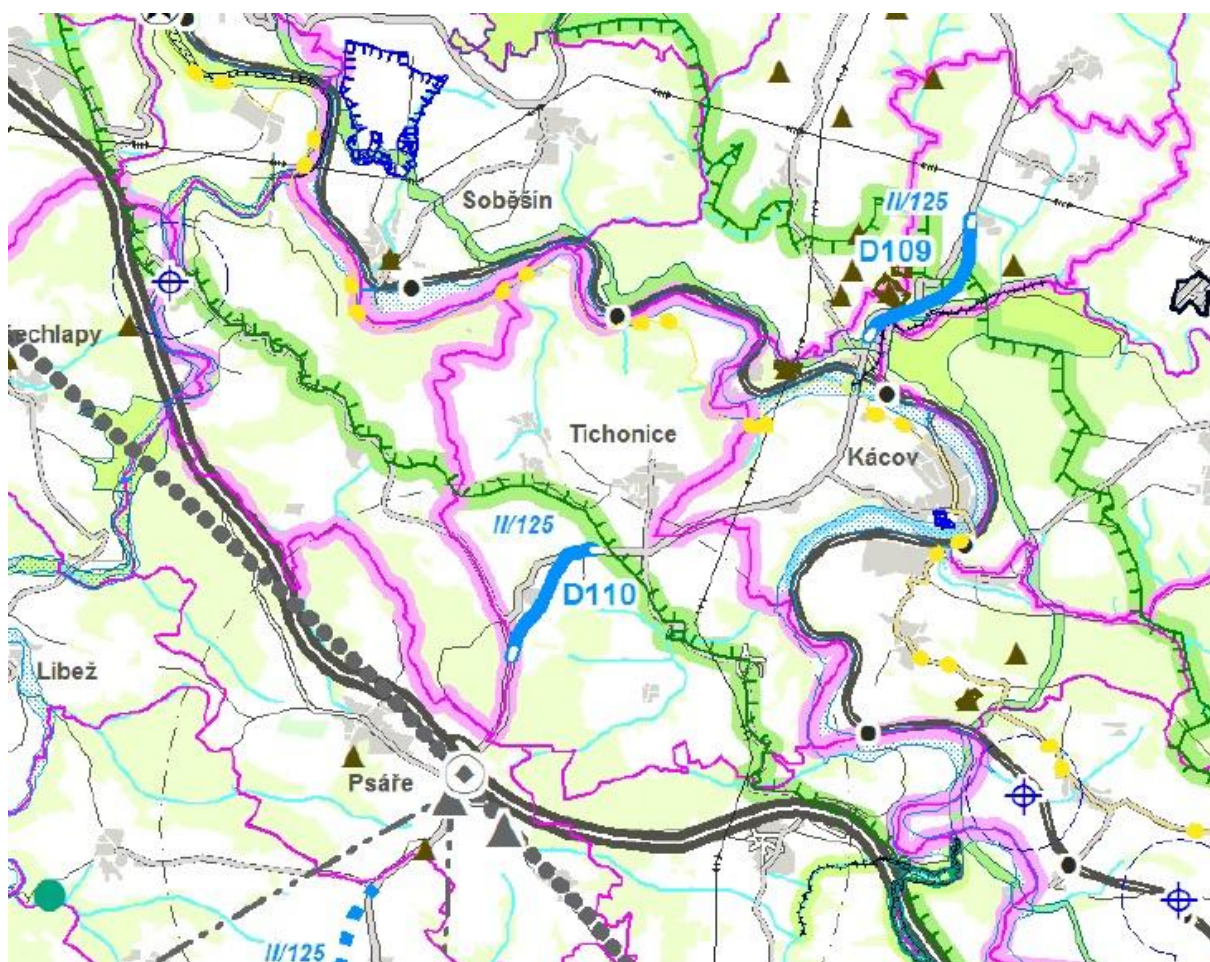
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; zachovávat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny; bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů,
- při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorové sociální segregaci, navrhopvat preventivní opatření; preferovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek; zohledňovat požadavek zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje,
- lokalizací zastavitelných ploch vytvářet podmínky pro vznik pracovních příležitostí
- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury
- hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území); ochránit nezastavěné území; zachovat veřejnou zeleň, minimalizovat její fragmentaci; úsporně uspořádat území (v nárocích na dopravu a energie
- změny s významným vlivem na krajinu umisťovat do nekonfliktních lokalit, účinky kompenzovat; respektovat veřejné zájmy na ochranu území (např. biologickou kvalitu ŽP, OP vodních zdrojů, nerostného bohatství, ZPF, PUPFL); vytvářet územní podmínky pro realizaci ÚSES a zvyšování ekologické stability krajiny, vč. ochrany krajinných prvků, rozmanitosti apod.; vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu a pro využití přírodních zdrojů,
- vymezit a ochraňovat pozemky před zastavěním pro vytvoření souvislých ploch veřejné zeleně; v rozvojových oblastech a rozvojových osách zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí měst pro krátkodobou rekreaci a vznik lesních porostů a zachovat prostupnost krajiny,
- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu ve všech formách při zachování hodnot území, propojovat tato místa s celoročním využitím cest,
- vytvářet podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitňování dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizaci fragmentace krajiny; nepřijatelné je vytváření hrdel na trasách silnic, vést je v dostatečném odstupu od obytné zástavby a od center osídlení,

- zlepšovat dostupnost území, zejména veřejnou dopravou, s ohledem na veřejné zdraví, zejména u rozvojových oblastí a os; zvyšovat bezpečnost a plynulost dopravy, ochranu a bezpečnost obyvatelstva a jeho ochranu před hlukem a emisemi a vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy,
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před riziky a přírodními katastrofami v území (zejména ploch pro umístování staveb); vytvářet podmínky pro zvyšování přirozené retence srážkových vod v území jako alternativu k umělé akumulaci vod; v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod,
- vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech

A.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, které nabýly účinnosti dne 22. února 2012, vyplývá pro ÚP Tichonice jediný specifický požadavek – přeložka silnice II/125.

Obr. 1: Výřez z koordinačního výkresu ZUR SK



Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Vybrané priority platné pro ÚP Tichonice:

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským 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.
- (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:
- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje. Přitom se soustředit zejména na" (vybrány zásady týkající se ÚP Tichonice):
- :
- 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;
 - 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;
 - intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu;
- (11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování v území (vybrány zásady týkající se ÚP Tichonice):
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
 - respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
 - chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- (12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (vybrány zásady týkající se ÚP Tichonice):
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Silniční doprava

- (138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:
- pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m.
Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp.rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150, resp.90 m).

- (142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů:
- 82) koridor pro umístění stavby D110 – silnice II/125: úsek Veselka – hranice okresu, přeložka;
Silnice II/125 (Mladá Vožice - Vlašim - Uhlířské Janovice – Kolín – D11) – silnice patří mezi nejvýznamnější silnice II. tříd propojující oblast Kolína s prostorem Vlašimi s vazbou na dálnici D1 a dále na dálnici D11, kde plní funkci dálničního přivaděče. Vzhledem k jejímu významu i v širších souvislostech je na její současné trase navrhována řada přeložek odstraňující hlavní dopravní závady, tedy především nevyhovující průjezdy zastavěným územím jednotlivých obcí. Od jihu jsou to obchvaty Kamberka a Kondrace, dále jihovýchodní obchvat Vlašimi a přeložka u Pavlovic. Severně od dálnice D1 je to přeložka v prostoru Veselka a navrhované zlepšení směrových a výškových poměrů v místě dnešního stoupání za přechodem Sázavy.

Cyklistická doprava

- (155) ZÚR stanovuje tyto úkoly pro územní plánování:
- a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.
Cyklotrasa Davle – Týnec nad Sázavou Čerčany – Sázava – Zruč nad Sázavou – Ledeč nad Sázavou (trasa č. 19 KČT, Posázavská trasa). Prioritní realizace trasy se dotýká i obce Tichonice

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

- (192) ZÚR vymezuje na nadregionální úrovni:
- c) ochranné zóny nadregionálních biokoridorů v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru na obě strany K 78 - K61 - K124

Přírodní hodnoty území

- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:
- h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;
i) skladebné části ÚSES.
- (198) ZÚR stanovuje tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:
- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu
g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;
j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;
m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

V celém řešeném území je nutné upravit systém ÚSES a VKP dle aktuálního stavu.

Vymezení cílových charakteristik krajiny

- (206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Tichonice):
- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
 - výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
 - při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu (§ 12 zákona č. 117/1992 Sb.) vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.
- (207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Krajina relativně vyvážená N 20

Základní charakteristika

Oblasti krajin relativně vyvážených, na rozdíl od ostatních sledovaných oblastí shodného krajinného typu, nemají společný specifický fenomén. Obvykle jsou charakteristické relativně pestrou skladbou zastoupených druhů pozemků. Přitom výrazněji nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Dále jsou do této oblasti zahrnuty ty části území, které se sice svým charakterem blíží krajině polní, ale půdní poměry v nich, v regionálně významném rozsahu, nedosahují nadprůměrné kvality.

Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny.

Podmínky pro následné rozhodování

Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

- 218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:
- relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
 - nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
- (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

A.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (ÚAP) byly zpracovány pro obec s rozšířenou působností (ORP) Vlašim v r. 2008, jejich první aktualizace proběhla v r. 2010, druhá aktualizace v r. 2012.

Obec je charakteristická svou vyvážeností mezi kvalitní přírodou a sociálně demografickými podmínkami. Poloha na plánovaném propojení D3 – Kolín a dostupnost dálnice D1 jí dává navíc možnost hospodářského rozvoje.

ZÁVĚRY VYPLÝVAJÍCÍ ZE SWOT ANALÝZY:

Územní plán:

1. navrhne koncepci krajinné i obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a další rozšíření; možno podmínit regulačním plánem krajiny
2. navrhne koncepci rozvoje tak, aby byl zachován charakter obce s kvalitním životním prostředím
3. stabilizuje vhodné plochy pro bydlení s vymezením konkrétních ploch pro veřejná prostranství a veřejnou vybavenost
4. stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace místních obyvatel
5. koncepcie dopravy bude i nadále směřována na hlavní dostupnost do Vlašimi
6. vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
7. vytvoří podmínky pro stabilizaci cyklotrasy, případně určí možnosti jejího rozšíření či rozvětvení
8. minimalizuje možnost záboru meliorovaných pozemků vhodnou lokalizací zastavitelných ploch
9. vymezení plochy I.třídy ochrany BPEJ jako nezastavitelné, pokud tomu nebrání důvody urbanistické koncepce
10. vymezení všechny plochy nivních půd jako nezastavitelné, s výjimkou přilehlých zahrad a ostatních funkcí slučitelných s funkcí zahrady
11. rozvojové plochy pro výrobu budou vymezeny mimo střet s bydlením a v přímé návaznosti na silnici II/125

V rámci ÚAP byl v území vymezen krajinný ráz, ale dále také specifické plochy zeleně. Jedná se zejména o jednotlivé solitérní hodnotné stromy, aleje a plochy zeleně, která má význam v krajině i mimo plochy krajinného rázu. Tyto prvky je nutné v ÚP stabilizovat a uvést do kontextu s koncepcí veřejné a krajinné zeleně.

A.4. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.4.1. Požadavky na rozvoj území obce

Cílem návrhu územního plánu bude nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Tichonice (zejména v oblasti bydlení) tak, aby byla zároveň zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území. Stávající platná územně plánovací dokumentace vymezila rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení dosud nevyužité, proto se nepředpokládá vymezování dalších zastavitelných ploch. Naopak a to s ohledem, že nedochází ani k postupnému naplňování již dříve vymezených ploch k zastavění, některé plochy na základě vyhodnocení rozborů a průzkumů byly zcela vypuštěny.

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Návrh územního plánu potvrdí nevhodnost rozvoje v sídlech Pelíškův Most, Kácovec a Kácovská Lhota, které nejsou z mnoha důvodů žádoucí k rozvoji (mimo hranici zastavěného území) s ohledem na jejich velikost, horší dopravní napojení a v neposlední řadě z důvodů ochrany před povodněmi. Nepřipustit rozšiřování a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci. Charakter území a jeho kvalita nedovoluje rozšiřování původních chatových osad, případně vytváření nových. U stávajících chat stanovit takové podmínky, které nezhorší stav v území. Již stávající chaty jsou zejména dopravním a ekologickým problémem v území.

Druhým hlavním cílem je zlepšení ekologické stability území doplněním ploch ÚSES, VKP a prověření prostupnosti krajiny.

Územní plán zapracuje do textové a případně i v grafické části plochy pro požadované potřeby:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zde je třeba zohlednit mimo jiné i možnost působení místních přivalových srážek
- b) zón havarijního plánování

- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
 - d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, tím se rozumí případná možnost ubytování evakuovaných osob z jiných míst
 - e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
 - f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
 - g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
 - h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
 - i) nouzové zásobování vodou a elektrickou energií
- Všechny tyto požadavky je vhodné v řešeném území zohlednit přiměřeným způsobem s přihlédnutím ke konkrétní situaci v místě, k místním možnostem a potřebám i k výškovým a spádovým poměrům terénu v řešeném území a v jeho okolí. Textová i grafická část mohou být zapracovány do územně plánovací dokumentace současně s ostatními údaji a zákresy, nebo ve formě separátu (samostatné složky).

Pro celé správní území bylo zpracováno vyhodnocení stávajícího území (průzkumy a rozborů 2013), z kterých také vychází toto zadání ÚP.

A.4.2. Koncepce urbanistického řešení

Územní plán bude zohledňovat rozvojový potenciál obce Tichonice, situované v blízkosti MÚK Psáře na dálnici D1 a tím velmi dobrým dopravním napojením na nadřazenou silniční síť. Hlavní směry řešení území obce jsou:

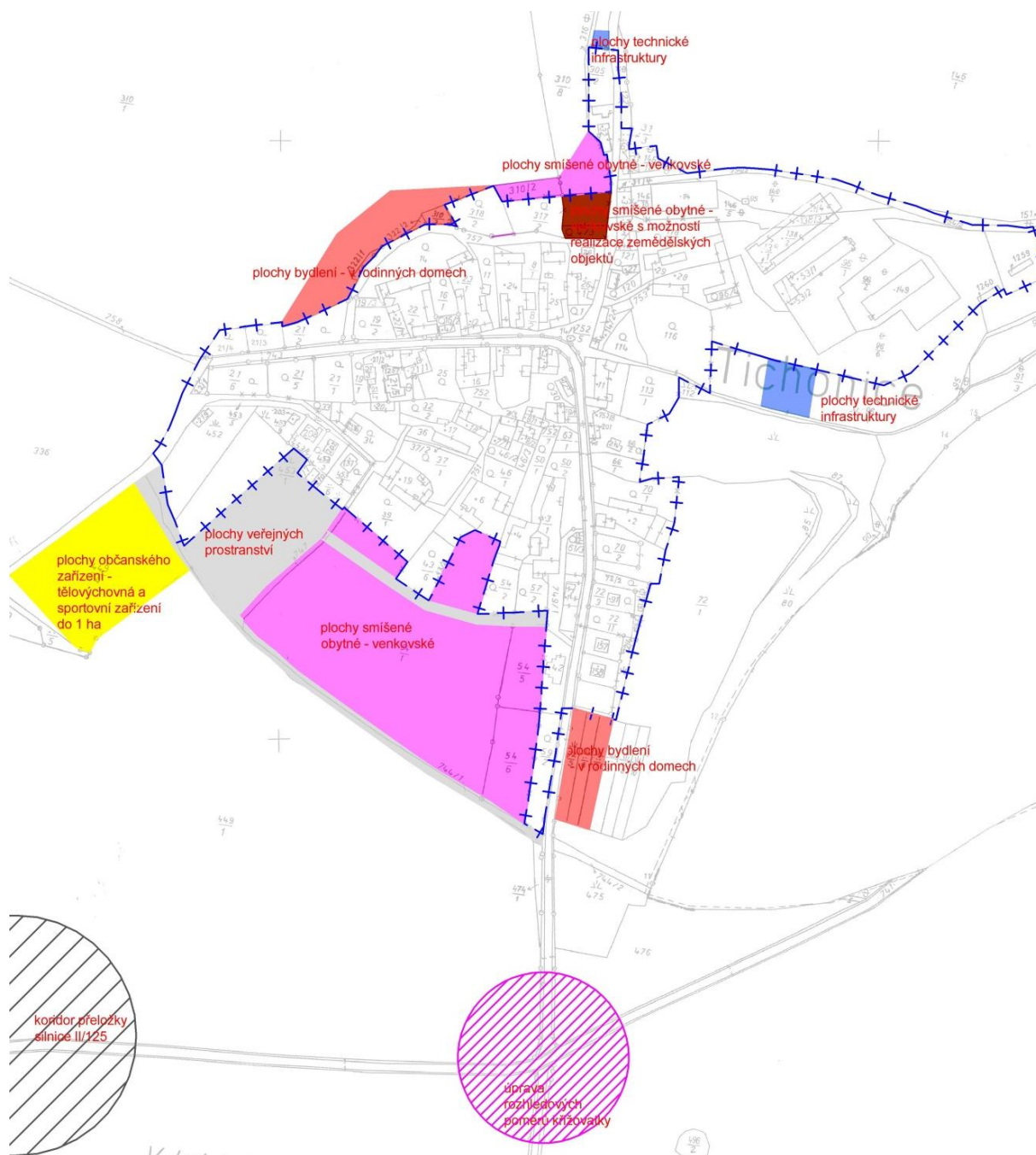
- stanovit hranici zastavěného a zastavitelného území obce
- prověřit vhodnost zástavby v zastavěném území
- stanovit urbanistickou koncepci rozvoje území obce prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití
- nevymezovat nové plochy pro rekreaci
- stávající zástavbu historických center sídel řešit hlavně jako plochy smíšené obytné s ohledem stávající historickou zástavbu a zázemí usedlostí
- plochy vymezovat pouze s ohledem na odpovídající parametry příjezdové komunikace
- akceptovat rozsah stávajících funkčních zemědělských areálů
- vyloučit přestavbu a obnovu opuštěných zemědělských staveb ve volné krajině – zbořeníšť
- prověřit vhodnost vymezení zastavitelných plochy pro bydlení převážně v rodinných domech nebo jako území smíšené obytné
- potvrdit nevhodnost bytových domů vzhledem k charakteru obce
- vylučuje se nové zastavitelné plochy navrhnout do záplavového území řeky Sázavy
- prověřit samostatné vymezení ploch zahrad, které zajistí kvalitní přechod zástavby do volné krajiny
- stanovit podmínky pro oplocování zemědělských pozemků ve volné krajině
- stanovit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití; tyto podmínky členit dle způsobu využití na : hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné, v zájmu ochrany urbánního prostředí obce, zároveň s ohledem na hodnotné přírodní prostředí řešeného území
- zastavitelné plochy nebudou graficky podrobně řešeny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu.

Tichonice

mimo současně zastavěné území obce se akceptují plochy vycházejí z platné dokumentace:

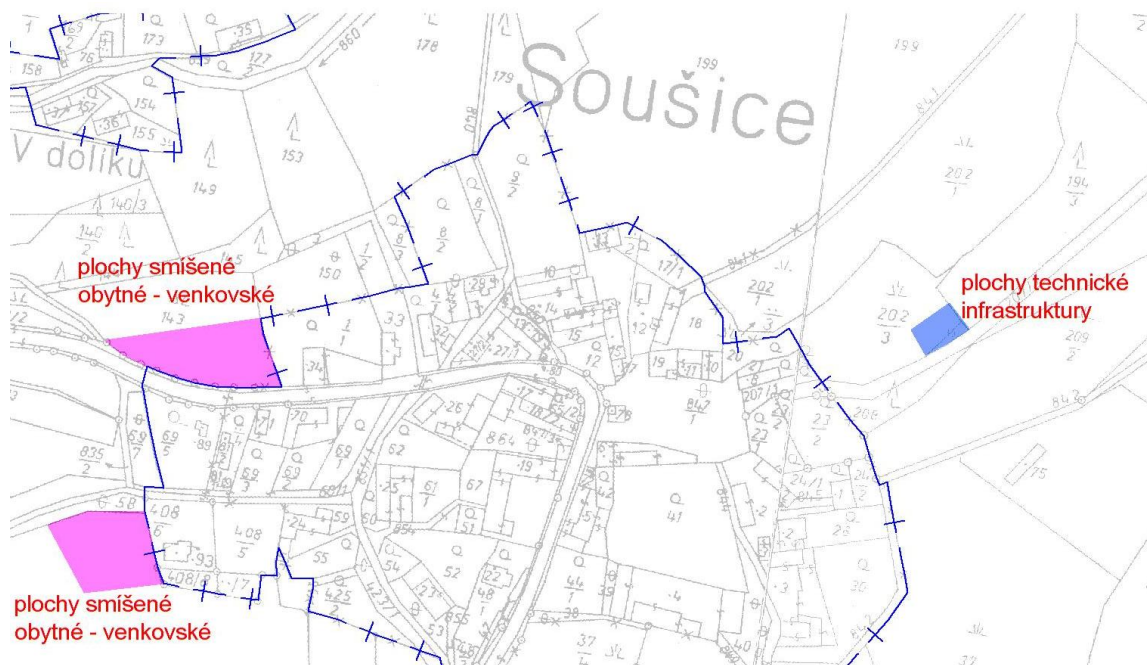
- severní část sídla: plochy bydlení (bydlení v rodinných domech) a plochy smíšené obytné - venkovské (potvrzení plochy z ÚPSÚ s úpravami), v ploše se doporučuje prověřit možnost řešení směřující pouze pro jeden způsob využití území, kde se upřednostňuje řešení jako plochy smíšené obytné – venkovské. V zastavěném území prověřit možnost realizace ploch smíšených obytných – venkovských s realizací zemědělského objektu.
- bude akceptovaná plocha občanské vybavenosti - tělovýchovná a sportovní zařízení v rozsahu do 1 ha (potvrzení plochy ze změny č.2 ÚPSÚ)

- jižní část sídla: nadále akceptovat již prověřenou plochu veřejného prostranství, která umožní realizaci veřejné zeleně v návaznosti na plochu již vymezenou v platné dokumentaci pro plochy smíšené obytné – venkovské, kde požadavek na zachování rozsahu dle platné dokumentace i nadále trvá. V ploše se doporučuje prověřit možnost řešení směřující pouze pro jeden způsob využití území, kde se upřednostňuje řešení jako plochy bydlení (bydlení v rodinných domech). V ploše prověřit možnost umístění veřejného prostranství, jehož součástí bude místní komunikace, tak aby zůstala možnost přístupu na zadní trakty zahrad.
- prověřit plochy technické infrastruktury – ČOV a plocha pro kontejnery na separovaný odpad
- jižní část sídla: bude prověřena plocha ležící na pravé straně při vjezdu do sídla pro funkční využití plochy bydlení v rodinných domech



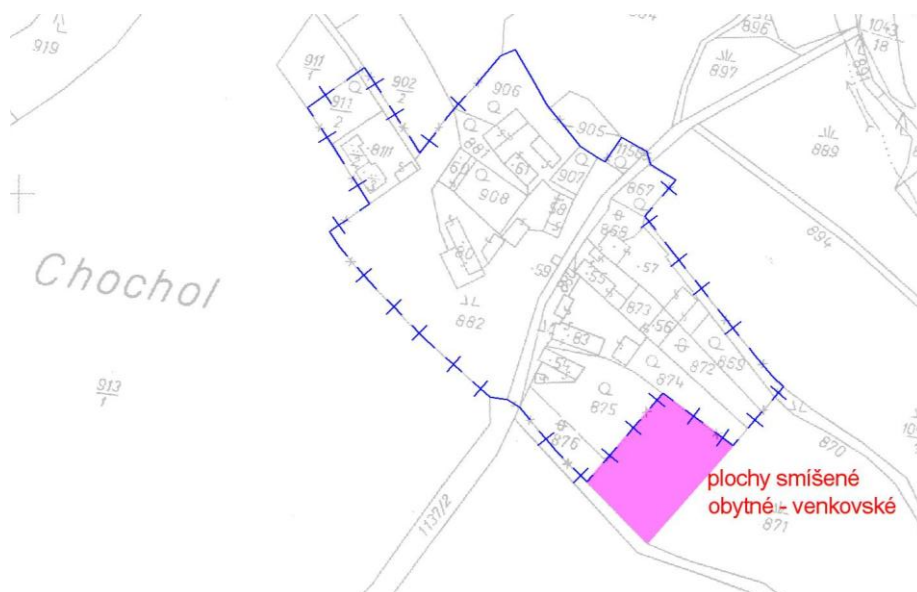
Soušice

- prověřit plochy smíšené obytné – venkovské (jedná se o potvrzení ploch z ÚPSÚ s úpravami)
- prověřit možnost využití zahrad k zástavbě v plochách zastavěného území (potvrzení ploch z ÚPSÚ)
- prověřit plochy technické infrastruktury – ČOV
- ověření rozsahu ploch pro výrobu a skladování v jižní a jihovýchodní straně sídla



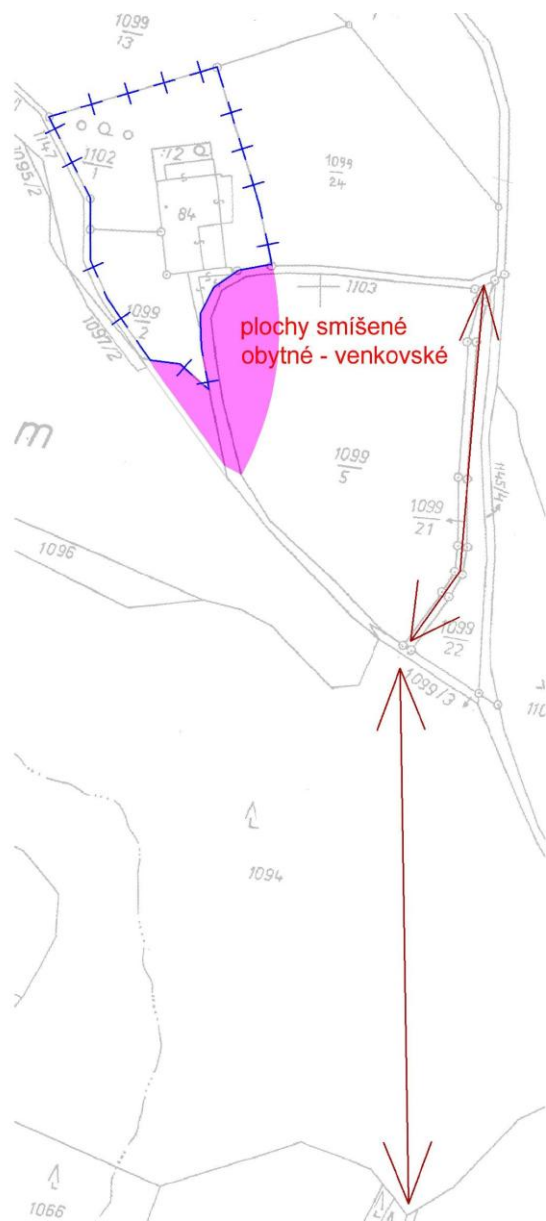
Chochol

- prověřit plochy smíšené obytné (potvrdit plochy z ÚPSÚ s úpravami)
- bude prověřena možnost využití zastavěného území pro novou výstavbu v ploše ležící na západní straně zastavěného území
-



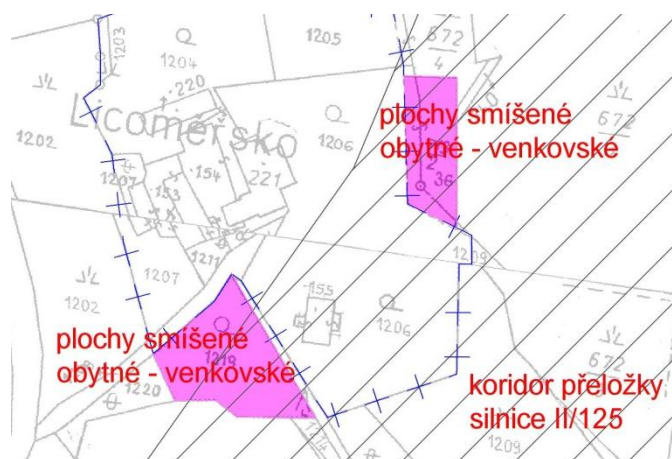
Mazourov

- prověřit plochy smíšené obytné (potvrdit plochy z ÚPSÚ s úpravami)
- potvrdit plochu cesty řešenou změnou č.2 ÚPSÚ. Dále vytvořit územní podmínky jejího propojení lesním pozemkem, par.č. 1094, se stávající cestou směřující k osadě Kácovec, která je v současné době v terénu zaužívaná, protože historickou cestu vedenou komplexem lesů po pozemku par. číslem 1145/5 nelze k zajištění příjezdu ke stavbám rodinného bydlení již obnovit. Dojde k prověření možnosti začlenění pozemku 1145/5 do plochy určené k plnění funkce lesa.



Licoměřsko

- prověřit plochy smíšené obytné na nové ploše zahrnující pozemek par.č. 1219 (zahrada o výměře 1971 m²) a pozemek par.č. 713/2 (zahrada o výměře 1095 m²) , které se nacházejí ve vymezeném koridoru přeložky silnice II. třídy. Pozemky jsou součástí areálu využívaného pro chov koní a umožňují další zkvalitnění zázemí jejich návštěvníků. S ohledem na navazující území nelze předpokládat, že by vymezení ploch mohlo negativně ovlivnit realizaci záměru – výstavbu silnice. Při prověřování vhodnosti musí být územně ochráněna účelová komunikace ve vlastnictví obce.



A.5. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP bude respektovat a zachovávat stávající dopravní a technickou infrastrukturu včetně nadřazených sítí (sítě el. energie 22 kV a 110 kV, zdroje pitné vody, vodojem, přívaděč pitné vody).

- navrhnout a upřesnit trasu přeložku silnice II/125 kolem Licoměrska s vymezením koridoru zajišťujícím její územní ochranu, jako součást stavby D110 vymezené Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- prověřit možnost rozšíření plochy pro dopravní stavbu – vytvoření křižovatky na silnicích II. a III. třídy s ohledem na zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu hlavně s ohledem na rozhledové poměry v území
- bude zakresleno zaužívané dopravní napojení do Mazourova
- ÚP zapracuje do území a prověří cyklotrasu č. 19 KČT - Posázavská trasa dle ZÚR SK
- pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy
- ÚP zakreslí 4 stávající zdroje pitné vody a vymezí jejich ochranné pásmo včetně vodojemu (v Heroutovech)
- prověřit, případně navrhnout plochy technické infrastruktury pro výstavbu ČOV v Tichonicích a Soušicích (potvrdit plochy z ÚPSÚ s úpravami), jedná se o požadavek orgánu obce, který nevyplývá z PRVK SK (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje)
- dešťové vody je nutné řešit v maximální míře na území zasakováním nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku), pokud to místní hydrogeologické podmínky umožní. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy.
- prověřit příp. navrhnout plochu technické infrastruktury v severní části Tichonic jako stanoviště kontejnerů na separovaný odpad
- bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svoz na určenou lokalitu mimo řešené území
- koncepce zásobování el. energií bude respektována s prověřením potřeby nových trafostanic

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení.

Bude posouzena možnost využití podmíněně přípustného využití.

Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně hlavních uličních sítí jako koridory technické infrastruktury. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1 000 m² na 1 rodinný dům (3,0 osoby / 1 rodinný dům).

Budou stanoveny regulativy podmiňující realizaci staveb v zastavitelných plochách bez odpovídající technické infrastruktury (chybějící vodovodní a kanalizační sítě v částech obce) pouze v případě, že orgán obce dá k zapracování jednoznačné pokyny.

A.6. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez jakéhokoliv narušení, hlavním cílem nového ÚP je zachování ekologické stability území a krajinného rázu. Požadavky pro nový ÚP:

- budou upřesněny všechny stávající prvky ÚSES a VKP v návaznosti na sousední obce a při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů
- zpřesnění hranice prvků ÚSES zpracuje autorizovaný projektant ÚSES
- řešit průběh prvků ÚSES v max. možné míře tak, aby průběh hranic jednotlivých vymezených prvků, kopíroval hranici parcel KN
- při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu
- bude posouzena možnost doplnění doprovodné zeleně cest a případná obnova cest
- podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m)
- ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků. Pouze v případě, že nebude nalezeno jiné řešení, je možné zvážit i možnost využití ochranného pásma lesa, kde je vhodné zvolit formu podmínek podmíněně přípustného využití.
- při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I.a II. třídy ochrany
- do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím
- územní plán zajistí a vytvoří podmínky pro ochranu evropsky významné lokality tím, že v její blízkosti vylučuje umístování nových ploch zastavitelného území
- s ohledem na konkrétní podobu předloženého zadání a charakteru změn využití území nedojde ke střetům s ochranou zvláště chráněných druhů.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ani ze ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Vlašim. Obec nepředpokládá stanovení ploch pro tyto účely.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Z nadřazené dokumentace (ZÚR SK) vyplývá pro zpracování návrhu územního plánu Tichonice požadavek na vymezení s ustanovením § 170 odst. 1, písm. a) a b) stavebního zákona veřejně prospěšná stavba přeložky silnice II/125 (D110), u níž lze právo k pozemkům odejmout nebo omezit.

V návrhu ÚP budou prověřeny a příp. vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- žádné požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Vlašim a obce nejsou známy

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací.

- regulační plán není požadován
- územní studie bude upřesněna návrhem ÚP, ale není předpokládána

- bude prověřena možnost vymezení plochy pro potřebu dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci

E. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

S ohledem na rozsah území, dříve zpracovanou dokumentaci ÚPSÚ, změn č. 1, 2, doplňujících průzkumů a rozborů i nových ÚAP ORP Vlašim se nestanovuje požadavek na řešení variant.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisů dle ustanovení § 13 a §16 vyhlášky č.500/2006 Sb. , o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti .
Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území obce Tichonice, tj. katastrální území Tichonice a Soušice.

ÚP bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, zpracování nad mapových podkladem katastrální mapy

Grafická část:

Výkres základního členění 1 : 5 000

Hlavní výkres 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

dle potřeby koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000

dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu 1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:

Koordinační výkres 1 : 5 000

Výkres širších vztahů 1 : 100 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

a pozemků určených k plnění funkce lesa

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisů dle ustanovení § 13 a §16 vyhlášky č.500/2006 Sb. , o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti .

Návrh územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část (návrh včetně jeho odůvodnění) a bude zpracován dle přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb. V případě, že bude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude toto zpracováno dle přílohy č.5 k vyhlášce 500/2006 Sb.

Zemědělská příloha bude zpracována dle metodického pokynu MMR , s rozsahem dohodnutým s MŽP.

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení (pro řízení dle § 50 – v počtu 2 pare + 1 x na CD ve formátu .pdf, § 52 v počtu 1 pare + elektronicky pro potřeby vystavení) a 1x na CD ve formátu .pdf.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě

veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 2 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem CD obsahujícím vyhotovení ve formátu pdf.

H. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z dosud platné dokumentace, která byla již dříve řádně a zákonným způsobem dohodnuta s dotčenými orgány. Nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou dokumentaci, budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru a pouze v případě, že tyto budou v přímé návaznosti na zastavěné území.

Shrnutí:

- vymezení sportovní plochy do 1 ha, je ponecháno dle platné dokumentace
- plochy pro venkovské bydlení akceptují již vymezené plochy dle platné dokumentace, mimo plochu ležící východním směrem při vjezdu do sídla Tichonice - cca 2 až 3 nové RD
- ve všech plochách smíšených venkovské výstavby budou vyloučeny stavby svým rozsahem spadající do procesu EIA a jejich vhodnost bude vždy posuzována v navazujících řízeních s ohledem na stavby určené pro bydlení
- plocha přeložky silnice II. třídy byla prověřena v rámci ZÚR a ÚP je pouze přejímá
- letitý problém stávající křižovatky silnice II a III. třídy řešící možnost vylepšení rozhledových poměrů a tím zlepšení bezpečnosti silničního provozu se netýká koncepčního řešení dopravní infrastruktury, ale dílčího řešení problému v území
- územní plán zajistí a vytvoří podmínky pro ochranu evropsky významné lokality tím, že v její blízkosti vylučuje umístování nových ploch zastavitelného území
- územním plánem se vyloučí střety s ochranou zvláště chráněných druhů.