

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TCHOŘOVICE

Textová část změny č.2 územního plánu

Návrh pro opakované veřejné projednání
datum 28.8.2025

fialově – úpravy pro opakované veřejné projednání (OVP)
modře – úpravy pro OVP dle připomínek OREG KÚ JČK

Projektant:

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
17 00 Praha 7

Pořizovatel:

MěÚ Blatná
Odbor výstavby a územního plánování
Ing. Martina Linhartová
třída T.G.Masaryka 322
388 11 Blatná

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Vydávající orgán:

Zastupitelstvo obce Tchořovice

Datum nabytí účinnosti změny č.2:

Pořizovatel:

MěÚ Blatná, odbor výstavby a územního plánování

Úřední osoba pořizovatele:

Ing. Martina Linhartová

OBEC TCHOŘOVICE

Zastupitelstvo obce Tchořovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

změnu č. 2 územního plánu Tchořovice

Obsah změny č.2 územního plánu

(ve struktuře platného územního plánu, pouze měněné kapitoly)

0. ÚVOD – předmět změny č.2

I. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití	3
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	5
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
I.k) Údaje o počtu listů změny č.2 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	6

0. ÚVOD

Popis předmětu změny č.2 ÚP Tchořovice

- LZ1 – lokalita změny LZ1 zahrnuje území koridoru dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/20. Změnou se ruší vymezení koridoru jako zastavitelné plochy a území je vymezeno pouze jako koridor s definováním překryvné funkce. Šíře a trasa koridoru zůstává stejná, pouze v místech napojení na stávající těleso silnice I/20 je obrys koridoru nepatrně upraven.

~~Pro území koridoru je nově navržena překryvná funkce: DS-K – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KORIDOR PRO SILNICI I/20. Pod překryvnou funkcí jsou v podkresu zobrazeny stávající funkce území.~~

Pro stavbu obchvatu jsou navrženy koridory CNZ.D89/1 a CNU.D. Koridor CNZ.D89/1 je koridor pro obchvat silnice I/20 dle ZÚR. Koridor CNU.D je koridor vymezený územním plánem pro připojovací nájezdy a sjezdy.

V souvislosti s úpravou tvaru koridoru se ruší veřejně prospěšné stavby VPS 4 a VPS 5, neboť označovali rušené nájezdy na přeložku silnice. Název VPS 1 se změnil na VPS 1 – **stavba přeložky silnice I/20 a vložila se VPS 6 pro nový tvar připojení silnice I/20.**

- Do textové části (kap.I. f) je doplněn popis překryvné funkce TI-V - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TRASA VODOVODU. Tato překryvná funkce je v grafické části územního plánu vymezena změnou č.1, ale v textové části chyběla její charakteristika a popis. Nejedná se o nově vymezené území, pouze o doplnění textové části.
- Do textové části (kap.I.f) jsou doplněny „podmínky prostorového uspořádání“ pro plochy s rozdílným způsobem využití SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.
- LZ2 - Pro centrální část obce je navrženo nové funkční využití SO-C – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ, kde jsou podmínky prostorového uspořádání zpřesněny prvky regulačního plánu. Důvodem je ochrana urbanistických a architektonických hodnot sídla.
- Do textové části (kap.I.c) je doplněna podkapitola „CHARAKTER STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY“
- Je provedena úprava označení nemovitých kulturních památek v koordinačním výkresu a v odůvodnění
- Do textové části odůvodnění je vložena podkapitola „ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY“ v souladu s požadavky vyjádření dotčeného orgánu státní správy

I. ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TCHOŘOVICE

I.a) Vymezení zastavěného území

Změny řešení: Mění se datum vymezení zastavěného území na 02/2023

Změny v textu kapitoly: text „k datu 01/2020“ se nahrazuje textem „k datu 02/2023“

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

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Do podkapitoly se na konec vkládá:

Navrhované stavby a stavební úpravy musí být v souladu s charakterem stávající zástavby sídla.

CHARAKTER STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

Pro sídlo je charakteristická návesní struktura zástavby s objekty většinou orientovanými hlavním průčelím do návsi případně do komunikace, ze které je do objektu přístup. Pro zástavbu je charakteristický půdorys objektů ve tvaru obdélníku, případně ve tvaru písmene L. Na objektech převažují sedlové střechy se sklonem větším než 20 35°. Vyskytují se i střechy valbové a polovalbové. Typické jsou trojúhelníkové návesní štíty v 2. nadzemním podlaží, které je zároveň podkrovím. Součástí zástavby jsou hospodářské objekty v zadních částech usedlostí, mnohdy s průjezdem na navazující zemědělské pozemky.

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Za plochy SO se vkládá:

SO-C - Plochy smíšené obytné centrální

- Na konec podkapitoly se vkládá text:

Plochy s překryvnou funkcí:

~~DS-K - Plochy dopravní infrastruktury – koridor pro silnici I/20~~

TI-V - Plochy technické infrastruktury – trasa vodovodu

I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- Mění se první věta (z důvodu zrušení Z2.3 a-d)

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

Nahrazuje se větou: Územní plán vymezil celkem 12 zastavitelných ploch Z 1.1. – Z 1.6 a Z 2.1, Z2.2, Z2.4 – Z2.7.

- Ruší se popis: 1 plochu dopravní infrastruktury – silnice I.třídy (pro přeložku silnice I/20)
- Ruší se věta: Plocha dopravní infrastruktury – silnice I.třídy je určena pro přeložku silnice I/20 v šířce koridoru dle ZÚR Jčk.
- Ruší se zastavitelná plocha Z2.3 a-d:

Z2.3	PLOCHA DS-I	(S katastru)
Členěno na:	Z2.3a	koridor přeložky
	Z2.3b	koridor přeložky
	Z2.3c	připojení stávající I/20
	Z2.3d	připojení stávající I/20

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

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- V první větě druhého odstavce se ruší část věty: ~~(Z2.3a a Z2.3b)~~ a za slovo koridor se vkládá: CNZ.D89/1. V závorce se nahrazuje označení D7 označením D89/1.
- Ruší se věta: „Zároveň je navržen jako veřejně prospěšná stavba VPS1“ a je nahrazena větami: „Pro připojení silnic na budoucí trasu I/20 je územním plánem navržen koridor CNU.D – Koridor pro dopravní infrastrukturu – silniční. Stavba přeložky silnice I/20 je veřejně prospěšnou stavbou VPS 1 a část jako VPS 6.“
- Vkládá se:

Stanovení podmínek využití pro koridor dopravní infrastruktury CNZ.D89/1

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- CNZ.D89/1

A) Hlavní využití:

- stavba silničního obchvatu

B) Přípustné využití:

- silnice a místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, které mohou znemožnit nebo významně omezit stavbu silničního obchvatu

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

Stanovení podmínek využití pro koridor dopravní infrastruktury CNU.D

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- CNU.D

A) Hlavní využití:

- silnice a místní komunikace

B) Přípustné využití:

- stavby pro dopravní připojení silnice I/20
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, které mohou znemožnit nebo významně omezit stavbu pro připojení silničního obchvatu

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

Na konci druhého odstavce se ruší věta: ~~Do územního plánu jsou zapracovány plochy pro napojení stávající silnice I/20 křižovatkou podle studie I/20 Kasejovice – Nová Hospoda (Z2.3c – VPS4 a Z2.3d – VPS5).~~

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

- Mění se a doplňují podmínky prostorového uspořádání funkce SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ:
 - v bodě a) se na konec přidává: ~~Využití podkrovní je považováno za 2.nadzemní podlaží.~~ Lze umístit objekty, které mají 2 nadzemní podlaží a nevyužitou půdu.
 - v bodě b) se mění max výška hřebene hospodářských staveb z 12m na 10m a vkládá se: římsa ve výšce max. 6m nad terénem
- Za plochy SO se vkládá:

SO-C - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-CENTRÁLNÍ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba (kromě RD jsou přípustné i bytové domy)
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň
- doplňkové stavby ke stavbám RD jako např. garáž, sklad zahradního nářadí apod.

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku
- v ochranném pásmu VN 22kV nesmí být umístěny plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru

D) Nepřípustné využití:

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkrovní (platí pro RD i bytové domy), u stávajících staveb lze využít podkrovní pro vestavbu 3.NP bez navýšení objemu budovy. ~~Využití podkrovní je považováno za 2.nadzemní podlaží.~~ Lze umístit objekty, které mají 2 nadzemní podlaží a nevyužitou půdu.
- b) max. výška ~~ostatních~~ staveb hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití ~~—10m v hřebeni, římsa ve výšce max. 6m nad terénem—~~ nesmí překročit výškovou hladinu staveb na sousedních pozemcích.
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 90% , platí pro vlastnické celky
- d) povoleny jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové
- e) pultové a ploché střechy jsou povoleny u staveb do max. výšky 3,5m a zastavěné plochy max. 35 m²
- f) nelze navyšovat výšku objektů kulturních památek
- g) stavby hlavní budou v souladu s charakterem zástavby (podrobněji popsán v urbanistické koncepci).

Na konec seznamu ploch se vkládá:

PŘEKRYVNÉ FUNKCE:

TI-V - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – KORIDOR PRO VODOVOD

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury, zajištění umístění trasy vodovodu

B) Přípustné využití:

- současné využití, využití definované podle návrhu ploch s rozdílným využitím způsobem využití. Využitím nesmí docházet ke snížení nebo znemožnění možnosti realizace trasy vodovodu.

C) Podmínečně přípustné využití:

- dočasné objekty za podmínky omezení na dobu do vybudování vodovodu

D) Nepřípustné využití

- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily možnost realizace vodovodu

E) Podmínky prostorového uspořádání:– Pro stavbu vodovodu se nestanovují.

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

- V první větě se ruší text: ~~5 veřejně prospěšných staveb~~, a nahrazuje se textem: 3 veřejně prospěšné stavby.
- Mění se název VPS 1 z ~~plocha dopravní infrastruktury DS-I – koridor pro přeložku silnice I/20~~ na: **stavba přeložky silnice I/20**
- Ruší se VPS4 a VPS 5
~~VPS 4 – plocha pro přeložku napojení I/20 – severní část~~
~~VPS 5 – plocha pro přeložku napojení I/20 – jižní část~~
- **Vkládá se na konec seznamu:**
VPS 6 – stavba přeložky silnice I/20

I.k) Údaje o počtu listů změny č.2 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část změny č.2 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 3 listy A4 textové části (strany 3 až 5 tohoto dokumentu).
2. Grafická část změny č.2 územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.
Seznam příloh:
I/1 – Výkres základního členění území 1 : 5 000
I/2 - Hlavní výkres 1 : 5 000
I/3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

POUČENÍ

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

.....
Pavel Šeda
starosta obce Tchořovice

.....
František Tetauer
místostarosta obce Tchořovice

II. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP

II.a) Postup pořízení a zpracování změny č.2 ÚP.....	8
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	9
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	9
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	10
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	11
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	11
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	21
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	21
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	21
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	21
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	22
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	23
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23
II.n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	23
II.o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	24
II.p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	24
II.q) Vyhodnocení připomínek	24
II.r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.2 ÚP a počtu výkresů graf.části odůvodnění	24

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP

II.a) Postup pořizování a zpracování změny č.2 ÚP

Změna č. 2 územního plánu Tchořovice je pořizována a zpracovávána na základě zprávy o uplatňování. Obsah změny v rozsahu zadání Změny č. 2 ÚP Tchořovice byl schválen v rámci "Zprávy o uplatňování územního plánu Tchořovice 2018-2022", usnesením zastupitelstva obce č. 27/2022 ze dne 17. 8. 2022.

Změna č. 2 územního plánu Tchořovice je **pořizována zkráceným postupem** dle § 55a starého stavebního zákona.

Změna územního plánu je **pořizována s podrobností náležející regulačnímu plánu**.

Zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí, respektive udržitelný rozvoj území **nebylo ze strany dotčeného orgánu požadováno**.

Změna územního plánu **nebyla zpracovávána** ve variantním řešení.

Na základě pokynu pořizovatele vyhotovil zpracovatel Ing. arch. Zdeněk Gottfried návrh změny územního plánu pro veřejné projednání.

Pořizovatel obdržel tento návrh ke kontrole.

Po kontrole návrhu a doplnění několika drobných informací bylo možné přistoupit k vypsání veřejného projednání.

Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování (úřad územního plánování), jako orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle § 6 odst. (1) písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím, dopisem ze dne 15. 5. 2023 (č. j. MUBL 8167/2023, spis. znak: OVÚP 1002/2022/ML) a veřejnosti veřejnou vyhláškou (vyvěšenou od 15. 5. 2023 do 30. 6. 2023 na fyzické a elektronické úřední desce obce Tchořovice a města Blatná - č. j. MUBL 8174/2023, spis. znak: OVÚP 1002/2022/ML), datum konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Tchořovice a dále bylo zveřejněno oznámení o vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí. Návrh Změny č. 2 ÚP Tchořovice byl a je zveřejněn na elektronické úřední desce umožňující dálkový přístup (na úřední desce obce Tchořovice a města Blatná - od 15. 5. 2023 do 30. 6. 2023).

V souladu s § 55b resp. § 52 stavebního zákona byl návrh změny územního plánu projednáván dne 22. 6. 2023, od 10:00 hodin na Městském úřadě v Blatné, o průběhu veřejného projednání byl vyhotoven písemný záznam č. j. MUBL 11315/2023, spis. znak: OVÚP/1002/2022/ML. Změna č. 2 územního plánu Tchořovice je pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

K návrhu změny územního plánu byly doručeny **stanoviska a námitka** (viz *Tabulka 1 níže*).

K projednávané dokumentaci **byla uplatněna námitka oprávněného investora**, rozhodnutí o námitkách bylo zasláno dotčeným orgánům dne 29. 10. 2024 (dokument č. j. MUBL 17331/2023 ze dne 11. 10. 2023)

Dotčené orgány neuplatnily k rozhodnutí o námitkách žádné požadavky (viz *Tabulka 2 níže*).

Následně byl zaslán pokyn na úpravu návrhu zpracovateli.

Dále kvůli podstatné úpravě návrhu pořizovatel zažádal dne 14. 4. 2025 (dopisem č. j.: MUBL 5524/2025) znovu o stanovisko příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle §53 odst. 2 stavebního zákona, po posouzení upraveného návrhu není zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí, respektive udržitelný rozvoj území ze strany dotčeného orgánu požadováno (stanovisko doručeno dne: 22. 5. 2025, č. j.: KUJCK 62379/2025).

Poživatel dne 15. 4. 2025 (dopisem č. j.: MUBL 5604/2025) požádal nadřízený orgán o stanovisko dle § 55b odst. (4), nadřízený orgán vydal stanovisko k upravenému návrhu změny ÚP (dne 16. 5. 2025, č.j.: KUJCK 75293/2025, spis. zn.: OREG 55833/2022/zudi SO) s upozorněním na nedostatky, na základě nedostatků zaslal poživatel pokyn zpracovateli k odstranění nedostatků (č. j. MUBL 9291/2025) , po odstranění nedostatků poživatel požádal nařízený orgán o opětovné posouzení upraveného návrhu (dopisem č. j.: MUBL 7593/2025), nadřízený orgán vydal potvrzení o odstranění nedostatků, které bylo na úřad územního plánování doručeno dne 23. 6. 2025 (dopis č. j. KUCJK KUJCK 75293/2025).

Po podstatné úpravě návrhu bylo nutné přistoupit k vypsání **opakovaného veřejného projednání**.

II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Pro vyhodnocení koordinace využívání územní je nutno zrekapitulovat předmět změny č.2 ÚP Tchořovice.

Předmětem změny č.2 jsou následující jevy a řešená území:

- LZ1 – lokalita změny LZ1 zahrnuje území koridoru dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/20. Změnou se ruší vymezení koridoru jako zastavitelné plochy a území je vymezeno pouze jako koridor **CNZ.D89/1** s definováním překryvné funkce. Šíře a trasa koridoru zůstává stejná. **pouze v místech napojení na stávající těleso silnice I/20 je obrys koridoru nepatrně upraven. Pro připojení silnice I/20, nájezdy a sjezdy je územním plánem navržen koridor dopravní infrastruktury CNU.D.** Pod překryvnou funkcí jsou v podkresu zobrazeny stávající funkce území. V souvislosti s úpravou tvaru koridoru se ruší veřejně prospěšné stavby VPS 4 a VPS 5, neboť označovali rušené nájezdy na přeložku silnice. Název VPS 1 se změnil na VPS 1 – **stavba přeložky silnice I/20 a vložila se VPS 6 pro nový tvar připojení silnice I/20.**
- Do textové části (kap.I. f) je doplněn popis překryvné funkce TI-V - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TRASA VODOVODU. Tato překryvná funkce je v grafické části územního plánu vymezena změnou č.1, ale v textové části chyběla její charakteristika a popis. Nejedná se o nově vymezené území, pouze o doplnění textové části.
- Do textové části (kap.I.f) jsou doplněny „podmínky prostorového uspořádání“ pro plochy s rozdílným způsobem využití SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.
- LZ2 - Pro centrální část obce je navrženo nové funkční využití SO-C – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ, kde jsou podmínky prostorového uspořádání zpřesněny prvky regulačního plánu. Důvodem je ochrana urbanistických a architektonických hodnot sídla.
- Do textové části (kap.I.c) je doplněna podkapitola „CHARAKTER STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY“
- Je provedena úprava označení nemovitých kulturních památek v koordinačním výkresu a v odůvodnění
- Do textové části odůvodnění je vložena podkapitola „ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY“ v souladu s požadavky vyjádření dotčeného orgánu státní správy

Změna č.2 nemá přesah do širších územních souvislostí. Změna definice území pro přeložku silnice I/20 spočívá ve vyjmutí ze zastavitelných ploch a vymezení jako koridoru dopravní infrastruktury, bez změn trasy na hranicích správního území Tchořovice. Je zajištěna návaznost na sousední území. Po prověření vydaných územních plánů sousedních obcí, kdy byla pozornost soustředěna zejména na územní systém ekologické stability, lze konstatovat, že prvky ÚSES jsou vzájemně propojeny s prvky na sousedících správních územích. Také liniová vedení technické infrastruktury jsou propojena.

II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.2 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (VE ZNĚNÍ 1. AŽ 7. **A 9. AKTUALIZACE**):

Územní plán Tchořovice plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve znění 1. až 7. **a 9.** aktualizace.

Řešené území neleží v rozvojových oblastech ani osách vymezených platnou Politikou územního rozvoje ČR a neleží ve vymezených koridorech **dopravní a** technické infrastruktury ani specifických oblastech, včetně kapitoly Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. **Správní území obce je dotčeno záměrem celostátního významu v oblasti dopravní infrastruktury SD21 kapacitní komunikace úsek (Plzeň)-D5-nepomuk-Blatná-D4(nová Hospoda)-Písek-Vodňany-České Budějovice, tento je dále zpřesněn prostřednictvím Zásad územního rozvoje**

Jihočeského kraje, v platném znění, jako koridor dopravní infrastruktury D89/1 a dále je řešen Změnou č.2 Tchořovice jako koridor dopravní infrastruktury CNZ.D89/1.

- Z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap.2)

ÚZEMNÍ PLÁN SPLŇUJE PRIORITY TÝKAJÍCÍ SE PROSTŘEDÍ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE TCHOŘOVICE

- Z hlediska vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (kap.3)

ÚZEMÍ OBCE TCHOŘOVICE SE NENACHÁZÍ V ŽÁDNÉ Z ROZVOJOVÝCH OS ANI ROZVOJOVÉ OBLASTI.

- Z hlediska vymezení specifických oblastí (kap.4)

~~ÚZEMÍ OBCE TCHOŘOVICE SE NENACHÁZÍ V ŽÁDNÉ ZE SPECIFICKÝCH OBLASTÍ~~

Správní území obce je dle aktualizace č.9 součástí specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO a MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad ZM č.2 Tchořovice s 9. změnou PÚR nebyl posuzován.

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch dopravní infrastruktury (kap.5)

NA ÚZEMÍ OBCE TCHOŘOVICE SE NENACHÁZÍ ŽÁDNÝ KORIDOR ANI PLOCHA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury (kap.6)

NA ÚZEMÍ OBCE TCHOŘOVICE SE NENACHÁZÍ ŽÁDNÝ KORIDOR ANI PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.

- Z hlediska stanovených dalších úkolů pro územní plánování (kap.7)

NEJSOU ŽÁDNÉ ÚKOLY STANOVENÉ PRO ÚZEMÍ OBCE TCHOŘOVICE

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.2 SE ZÚR JČK :

Návrh změny č.2 nekoliduje s územně plánovací dokumentací vydanou (schválenou) krajem, tj. v tomto případě ZÚR Jihočeského kraje ve znění aktualizací 1,2,3,4a,5,6,7,8, 9, 11 a 13 a po vydání rozsudku nejvyššího soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18.9.2017.

13. aktualizace ZÚR jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 18.7.2024.

Obec Tchořovice se nachází v rozvojové ose „Severozápadní – Plzeňská“.

Územím prochází koridor D89 (D89/1) pro přeložku komunikace I/20. Koridor je vymezen v souladu se zásadami územního rozvoje.

Územním prochází koridor pro vodovod V6 „Bezdědovice – Lnáře“, který je vymezen v souladu s platným zněním ZÚR JČk.

Na řešeném území se nachází nadregionální biocentrum NBC 36 Velká Kuš a regionální biokoridor RBK 274. Oba tyto prvky jsou vymezeny v souladu s platným zněním ZÚR JČk.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Území obce Předmítí náleží do individuální krajinné jednotky 01 – Blatenská krajinná oblast a do 3 typů typologických krajinných jednotek:

11 - Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina

12 – Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina

13 – Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina

14 – Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina

Změna č.2 ÚP Tchořovice není v rozporu se zásadami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č.2 ÚP Tchořovice je v souladu s cíli územního plánování. Úpravou podmínek prostorového uspořádání ploch SO jsou vytvářeny 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. Navržené využití respektuje charakter urbanistické struktury sídla. Změna nenavrhuje žádnou novou zastavitelnou plochu.

Změna č.2 ÚP Tchořovice je v souladu s úkoly územního plánování. Podle §19a stavebního zákona návrh zjistil a posoudil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, vyhodnotil koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce území. V zájmu ochrany kulturních hodnot, které jsou zastoupeny zejména objekty památkové ochrany a také obecnými architektonickými kvalitami a urbanistickou strukturou historického centra sídla, byly podmínky prostorového uspořádání zpřesněny prvky regulačního plánu v plochách SO a SO-C. Byla zpřesněna výšková hladina zástavby (např. max. výška římsy 6m nad terénem) a tvary střech. Zpřesněním prostorové regulace je možné udržet budoucí výstavbu v parametrech charakteru stávající zástavby, kdy např. na pozemku s obytným objektem byly ještě další stavby i mírně vyšší, či nepatrně většího objemu. V návrhu není stanovena etapizace, Návrh nevymezuje žádné plochy pro těžbu, neurčuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Základní koncepce rozvoje území obce Tchořovice se nemění. Předmět změny doplňuje současnou koncepci rozvoje území obce v souladu s platným územním plánem. Prvky změny nemění základní koncepci definovanou platným územním plánem. Nejsou dotčeny charakteristické urbanistické struktury. Jedná se o změnu bez vlivu na charakter krajiny.

II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.

Návrh změny č.2 ÚP Tchořovice byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Změna je vypracována na základě zprávy o uplatňování územního plánu, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem kat. mapy v měřítku 1: 5000.

Pořizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Změny č.2 Územního plánu Tchořovice z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), z hlediska vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rovněž v platném znění, a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a předloženým návrhem Změny č.2 Územního plánu Tchořovice.

II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy bude doplněno po veřejném projednání.

VEYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Tabulka 1

	Dotčený orgán	Obsah vyjádření/stanoviska	Vyhodnocení
1	Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v ČB doručeno dne: 23. 5. 2023 č. j.: KHSJC 14591/2023/HOK PI-PT-ST Spisová značka: S-KHSJC 14591/2023	S návrhem Změny č. 2 územního plánu Tchořovice, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 15. 5. 2023, žadatelem Městský úřad Blatná, odbor výstavby a ÚP, tř. T. G. Masaryka 322, Blatná (dále jen „žadatel“), jako podkladu k vydání stanoviska se souhlasí	Akceptováno
2	Státní pozemkový úřad pro Jihočeský kraj Pobočka Strakonice Doručeno dne:	SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ (technické infrastruktury – stavby k vodohospodářským melioracím) požaduje, aby Územním plánem Tchořovice a návrhem změny č. 2 byla uvedena HOZ respektována, a aby trasy HOZ a plochy s POZ byly doplněny do výkresové dokumentace. Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat	Akceptováno a zapracováno do návrhu

	22. 6. 2023 Č. j.: SPU 255511/2023	přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Více viz stanovisko.	
3	Krajský úřad Jihočeský kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, Doručeno dne: 20. 6. 2023 KUJCK 75217/2023 Sp. zn.: OZZL 75215/2023/jas1 SO	1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny Krajský úřad jako příslušný správní orgán dle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení ze dne 15. 5. 2023, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny č. 2 ÚP toto stanovisko: souhlasí s návrhem změny č. 2 územního plánu Tchořovice. Uvedený návrh změny č. 2 územního plánu Tchořovice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. [2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 15. 5. 2023, vydává k danému návrhu změny č. 2 ÚP toto stanovisko: podmíněně souhlasí s návrhem změny č. 2 územního plánu Tchořovice. Z návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a krajský úřad k němu nemá žádné výhrady, a to za předpokladu splnění následující podmínky: - do hlavního výkresu návrhu změny č. 2 ÚP budou doplněny dotčených částí prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), a to v lokalitě LZ1 dotčená část regionálního biokoridoru (dále jen „RBK“) RBK 274 Velká Kuš-Zahorčice a v lokalitě LZ2 dotčená část nadregionálního biocentru (dále jen „NBC“) NBC 36 Velká Kuš.	Z KÚ p. Ing. Sládkovou byla uzavřena telefonická dohoda, stávající ÚSES bude převzatý z nyní aktuálního znění ÚP do úplného znění návrhu Změny č. 2 ÚP Tchořovice, nemusí být doplňován do hlavního výkresu (ÚSES - není měněnou částí ZM2 ÚP)
4	Krajský úřad Jihočeský kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITIES Doručeno dne: 3. 7. 2023 Sp. zn.: OZZL 83526/2023/vaf1 SO Č.j.:KUJCK 83557/2023	Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (zákona), posoudil předloženou dokumentaci – změny č. 8 územního plánu Písek a v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uděluje souhlas s předloženým návrhem změny č. 2 územního plánu Tchořovice	Akceptováno
5	Ministerstvo dopravy ČR Přijato dne: 8. 9. 2022, č. j.: MD_29357/2022-910/1	Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k veřejnému projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice, projednáváním ve zkráceném postupu pořizování, vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů: Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích	Nesouhlas – akceptováno a zapracováno do návrhu (stejně jako námitka ŘSD) – po úpravě nemusíme posílat na dohodu – MD odpovědělo na návrh rozhodnutí o námitkách (viz dokumenty níže v druhé tabulce)

		a silnicích I. třídy, <u>nesouhlasíme</u> s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Tchořovice: 1) Ve výroku textové části, v kapitole I.g) „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, požadujeme u veřejně prospěšné stavby VPS 1 neuvádět koridor jako účel vymezení veřejně prospěšné stavby, ale stavbu přeložky silnice I/20. 2) Plochu pro plánovanou přeložku silnice I/20 požadujeme v návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice nezařazovat mezi plochy s rozdílným způsobem využití, ale vymežit ji pouze jako koridor pro umístění dopravní infrastruktury. 3) Ve výroku textové části návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice požadujeme neuvádět podrobnosti náležející svým významem do části odůvodnění (především název technicko - ekonomické studie „I/19 a I/20 v úseku Losiná – silnice I/4 (D4)“). – více viz stanovisko	
6	Ředitelství silnic a dálnic ČR Přijato dne: 29. 6. 2023, č. j.: RSD-79727/2023-1	Ke změně č. 2 ÚP Tchořovice zasíláme následující námítky: V textové části ÚP, kapitole g) „vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, požadujeme u VPS 1 neuvádět jako účel vymezení VPS koridor, ale konkrétní stavbu přeložky silnice I/20. Odůvodnění: Veřejně prospěšnou stavbou není koridor DI nebo TI, ale stavba DI nebo TI, pro jejíž umístění je předmětný koridor vymezen. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ a §2, odst. 1 písm. n) stavebního zákona. Plochu pro plánovanou přeložku silnice I/20 požadujeme v ÚP nezařazovat mezi plochy s rozdílným způsobem využití, ale vymežit ji pouze jako koridor pro umístění DI. Odůvodnění: Koridor není plochou s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“. Požadavek již také uplatňovalo Ministerstvo dopravy v rámci zadání změny ÚP, které bylo součástí návrhu zprávy o uplatňování územního plánu. V textové části výroku územního plánu požadujeme neuvádět podrobnosti náležející svým významem do části odůvodnění (především název technicko-ekonomické studie „I/19 a I/20 v úseku Losiná – silnice I/4 (D4)“) Odůvodnění: V závazné části ÚP požadujeme neuvádět podrobnosti o použitých podkladových dokumentacích a požadavcích dotčených orgánů, které na rozhodování v území nemohou mít vliv. Název dokumentace i informace o požadavku Ministerstva dopravy k úpravě koridoru dle tohoto podkladu akceptujeme v textové části odůvodnění.	Uplatněna námitka AKCEPTOVÁNO – podobné jako u stanoviska Ministerstva dopravy – zasláno rozhodnutí o námitkách dotčeným orgánům viz příloha
7	Ministerstvo životního prostředí Přijato dne: 22. 6. 2023, č.j.: MZP/2023/510/763	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 15.05.2023 na základě ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, návrh změny č. 2 územního plánu Tchořovice.	Akceptováno

Změna č.2 územního plánu Tchořovice

		Vzhledem k faktu, že v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území, chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje, dobývací prostory ani svahové nestability a sesuvy, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, k předloženému návrhu žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	
8	Sekce majetková Ministerstva obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Přijato dne: 29. 5. 2023 Sp. zn.: 154088/2023-1322-OÚZ-BR	Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci	Akceptováno
9	Obvodní báňský úřad pro území krajů plzeňského a jihočeského Přijato dne: 16. 5. 2023 Sp. zn.: SZ SBS 22400/2023	Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice	Akceptováno
10	Ministerstvo průmyslu a obchodu Přijato dne: 23. 5. 2023 Spis. znak: MPO 11310/2023	S návrhem změny č. 2 Územního plánu Tchořovice souhlasíme	Akceptováno
11	Městský úřad Blatná Státní památková péče Přijato dne: 29.6.2023 Spis. znak: MUBL 14287/2022	Stanovisko k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tchořovice	Akceptováno u kulturních památek a v urbanistické koncepci.

Změna č.2 územního plánu Tchořovice

		Z hlediska památkové ochrany se v rámci správního území obce nachází: – <u>nemovité kulturní památky</u> vedené v Ústředním seznamu kulturních památek (dále jen ÚSKP) ČR. Seznam nemovitých kulturních památek je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu (dále jen NPÚ) viz památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz, jejich umístění a rozsahy ochrany jsou zaneseny v mapové aplikaci NPÚ na adrese https://geoportal.npu.cz/. – Dotčené území je rovněž území s archeologickými nálezy (dále jen ÚAN) dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Informace o územích s archeologickými nálezy a konkrétních kategoriích jsou dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách http://isad.npu.cz/. – Rovněž se v dotčeném území nachází další kulturně historické hodnoty. Jedná se například o dochovanou urbanistickou strukturu s dominantním postavením tvrze s rozsáhlým hospodářským dvorem; hmotově nenarušené hodnotné stavby tradičního uspořádání, zejm. ucelená řada zděných usedlostí na východní straně návsi a v jižní části sídla; návesní kaple sv. Václava a další). Změna č. 2 ÚP je zpracována na základě zadání, které bylo součástí schválené zprávy o uplatňování ÚP. K návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Tchořovice bylo vydáno stanovisko orgánu památkové péče pod č. j. MUBL 8570/2022 ze dne 23. 05. 2022, podklad pro vyjádření vydal NPÚ ÚOP v Českých Budějovicích. MUDLOUVLZKS Státní památková péče uplatňuje tyto požadavky: TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK ZMĚNY ÚP ad I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE CHARAKTER STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY Citace: „Pro sídla je charakteristická návesní struktura zástavby ... Na objektech převažují sedlové střechy se sklonem větším než 20° ...“ Doporučujeme nesouhlasit s uvedeným charakteristickým sklonem a požadovat úpravu textu následovně: „Pro sídlo je charakteristická návesní struktura zástavby ... Na objektech převažují sedlové střechy se sklonem větším než 20° 35° ...“ <u>Odůvodnění:</u> Tchořovice mají zajímavý urbanistický půdorys. Dnešním jádrem je nevelká obdélníková náves v severní části sídla, která byla původně patrně větší. Rozdělena byla výběžkem Dolejšího rybníka a její pokračování lze pozorovat v jižní části sídla. Dochovaný hodnotný soubor zděných usedlostí a tradičních stavení je datován do 19. a počátku 20. století. Kromě dílčích modernizačních staveb se zástavba kolem návsi i jižní část vesnice zachovala v hmotově téměř nenarušené podobě. Pro lidové stavby v Tchořovicích je tradiční sklon střechy 40-45°. Pokud mají novostavby respektovat charakter stávající zástavby (viz odůvodnění str. 10), měl by její popis vycházet ze skutečnosti. Sklon střech 20-35° je typický např. pro stavby typu bungalov, které svým výrazem nejsou pro tradiční architekturu tohoto regionu charakteristické. ad I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... SO-C - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ E) Podmínky prostorového uspořádání citace: „a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkrovní (platí pro RD i bytové domy), u stávajících staveb lze využít podkrovní pro vestavbu 3.NP bez navýšení objemu budovy. Využití podkrovní je považováno za 2. nadzemní podlaží. Lze umístit objekty, které mají 2 nadzemní podlaží a nevyužitou půdu. b) max. výška ostatních staveb přípustného a podmíněně přípustného využití – 10m v hřebeni, římsa ve výšce max. 6m nad terénem“ Požadujeme nenavýšovat výšku objektů kulturních památek i objektů umístěných kolem severní návsi a zachovat výškovou hladinu zástavby centrálního prostoru sídla. <u>Odůvodnění:</u> Požadavek je uplatňován z důvodu respektování prostředí kulturních památek, jeho zhodnocování a nepřipuštění nevhodných úprav staveb a prostranství, které by směřovaly k narušení kulturně historických hodnot kulturních památek, zejména při pohledovém uplatnění v blízkých i dálkových pohledech. Návesní prostor je významné veřejné prostranství v historické části sídla, která má dochovanou urbanistickou strukturu. Zástavbu kolem návsi tvoří hodnotný soubor lidové architektury. Zejména na východní straně se nachází ucelená řada několika zděných usedlostí, z nichž dvě jsou nemovitými kulturními památkami: usedlost čp. 10 (v ÚSKP pod rejstř. č. 33980/3-4415) a usedlost čp. 12 (v ÚSKP pod rejstř. č. 34235/3-4416). Dominantou návsi je neorenesanční kaple sv. Václava. Východně od návsi se nachází nejvýznamnější kulturní památka sídla - tvrz (vedená v ÚSKP pod rejstř. č. 39311/3-4414). Ochrana kulturních památek a jejich prostředí je zakotvena v §9 odst. 3 a §11 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Prostředí kulturní památky není legislativou definováno, vyplývá z konkrétní, místní situace, a proto stanovení podmínek pro ochranu prostředí kulturních památek považujeme za důležité právě při zpracování ÚP. Při dodržení výše uvedených podmínek zdejší úřad souhlasí s návrhem Změny č. 2 územního plánu Tchořovice. Povinnosti případných vlastníků nemovitých kulturních památek, prohlášených následně po vydání tohoto stanoviska, a povinnosti stavebníků při provádění zemních prací jsou stanoveny zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a je nutno při jejich řešení postupovat individuálně. Orgán památkové péče vycházel při posuzování územního plánu z odborného vyjádření NPÚ ÚOP v Českých Budějovicích pod č. j. NPU-331/42166/2023, vyřizuje Ing. Gabriela Štátná, ze dne 21. 06. 2023, dle § 29 odst. 3 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.	
12	Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje – územní odbor Strakonice	Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů,	Akceptováno

Změna č.2 územního plánu Tchořovice

	Přijato dne: 7.6.2023 Č.j.: HSCB - 1602-2/2023 UO-ST	ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený návrh Změny č. 2 územního plánu Tchořovice a k výše uvedené dokumentaci předložené dne 15.5.2023 vydává souhlasné stanovisko	
13	Ministerstvo vnitra ČR Přijato dne: 29.6.2023 Č.j.: MV- 93175-13/OSM-2018	Vyjádření k návrhu změny č. 2 Územního plánu Tchořovice k č.j.: MUBL 8167/2023 ze dne 15. 05. 2023 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě Územního plánu Tchořovice nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064,	Akceptováno

Jelikož Ředitelství silnic a dálnic ČR uplatnilo k návrhu územního plánu námitku (viz výše), byl dotčeným orgánům rozeslán **Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu Změny č. 2 ÚP Tchořovice** (dokument č. j. MUBL 17331/2023 ze dne 11. 10. 2023).

K návrhu rozhodnutí o námitkách byly zaslány následující dokumenty:

Tabulka 2

	Dotčený orgán	Obsah vyjádření/stanoviska	Vyhodnocení
1	Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje (OREG) Doručeno dne: 9. 11. 2023 Č. j.: KUJCK 131733/2023	Po posouzení předloženého návrhu uplatňuje krajský úřad podle § 53 odst. 1 stavebního zákona následující stanovisko, v němž posoudil výše uvedený návrh z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem a konstatuje, že návrh rozhodnutí o námitce zasahuje do zájmů chráněných krajským úřadem podle výše zmíněného ustanovení stavebního zákona, neboť námitka č. 1 (Ředitelství silnic a dálnic ČR) se týká záměru nadmístního významu D7/1 Silnice I/20 – úsek hranice Plz. kraje – Sedlice (jihovýchodní okraj) vymezeného v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. Krajský úřad z hlediska zájmů chráněných podle § 50 odst. 7 souhlasí s navrženým rozhodnutím o této námitce.	Akceptováno
2	Státní pozemkový úřad pro Jihočeský kraj Pobočka Strakonice Doručeno dne: 7. 11. 2023 Č. j.: SPU 444512/2023	Státní pozemkový úřad s návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tchořovice souhlasí	Akceptováno
3	Krajský úřad Jihočeský kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, Doručeno dne: 20. 6. 2023 KUJCK 133048/2023 Sp. zn.: OZZL 126570/2023/vafl SO	Stanovisko z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) souhlasí s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice a konstatuje, že není v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Orgán ochrany ZPF s ohledem na výše uvedené vyhodnotil, že nedochází ke změně záborů ZPF, tudíž zůstává v platnosti stanovisko vydané k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice pod čj. KUJCK 83557/2023, OZZL 83526/2023/vafl SO ze dne 29.06.2023. 1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny souhlasí s návrhem rozhodnutí o námitce uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice. [2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na výzvu k uplatnění stanoviska doručenou dne 13. 10. 2023, vydává k danému návrhu rozhodnutí o námitce uplatněné k návrhu změny č. 2 ÚP toto stanovisko: souhlasí s návrhem rozhodnutí o námitce uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice	Akceptováno

4	Ministerstvo dopravy ČR Přijato dne: 10. 11. 2023, č.j.: MD_22088/2023-510/4	MD k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů: Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme s návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice. Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice. Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy Ministerstvo dopravy dne 13.10.2023 pod č.j. MUBL 17331/2023 obdrželo výzvu Městského úřadu Blatná, Odbor výstavby a územního plánování, k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice. Vzhledem k tomu, že v předloženém návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice se vyhovuje našim požadavkům, považujeme návrh změny č. 2 územního plánu Tchořovice s námi za dohodnutý	Akceptováno
5	Ministerstvo životního prostředí Přijato dne: 6. 11. 2023, č.j.: MZP/2023/212/1476	Vzhledem k faktu, že námitka uplatněná k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice se netýká ochrany a využití nerostného bohatství, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	Akceptováno

Po veřejném projednání návrhu změny ÚP byl návrh změny ÚP upraven a zaslán:

- KÚ-OZZL– návrh byl upraven a zaslán na posouzení upraveného návrhu před opakovaným veřejným projednáním,

Výsledkem je toto stanovisko:

1	Krajský úřad Jihočeský kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITIES Doručeno dne: 22. 5. 2025, č.j.: KUJCK 62379/2025 Sp. zn.: OZZL 49341/2025/jasif SO	Stanovisko k upravenému návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice pro opakované veřejné projednání Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k návrhu zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu, vymezení zastavěného území a územního opatření z	Akceptováno
---	--	---	-------------

		hlediska zájmů chráněných tímto zákonem a je dotčeným orgánem při jejich pořizování. Zdejší orgán ochrany přírody obdržel dne 16. 4. 2025 v souladu s § 55b odst. 10 ve vazbě na § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, žádost o stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny k návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice (dále též „změna č. 2 ÚP“), upravenému pro opakované veřejné projednání. K uvedenému návrhu změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání vydal zdejší orgán ochrany přírody č. j.: KUJCK 75217/2023 ze dne 19. 6. 2023, které bylo v části [1] dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny souhlasné, ale v části [2] z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny pouze podmíněně souhlasné, přičemž souhlas byl podmíněn splněním následující podmínky: - do hlavního výkresu návrhu změny č. 2 ÚP budou doplněny dotčených částí prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), a to v lokalitě LZ1 dotčená část regionálního biokoridoru (dále jen „RBK“) RBK 274 Velká Kuš-Zahorčice a v lokalitě LZ2 dotčená část nadregionální biocentrum (dále jen „NBC“) NBC 36 Velká Kuš. Následně vydal zdejší orgán ochrany přírody souhlasné stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 ÚP, které bylo součástí stanoviska č. j.: KUJCK 133048/2023 ze dne 8. 11. 2023. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 2 ÚP pro opakované veřejné projednání, což představuje zejména doplnění hlavního odvodňovacího zařízení do grafické části a úpravu textové části, týkající se vymezení koridoru dopravní infrastruktury namísto plochy dopravního koridoru a doplnění podmínek prostorového uspořádání plochách se způsobem využití SO-C – Plochy smíšené obytné – centrální (srov., viz žádost o stanovisko). Zdejší orgán ochrany přírody, po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací, v rámci své místní a věcné příslušnosti sděluje následující: Krajský úřad jako příslušný správní orgán dle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na žádost doručenou dne 16. 4. 2025 a ve vazbě na ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny č. 2 ÚP toto stanovisko: č. 2 územního plánu Tchořovice upraveným pro opakované veřejné projednání. Uvedený návrh změny č. 2 územního plánu Tchořovice upravený pro opakované veřejné projednání nemůže mít	
--	--	---	--

	samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO ležících na území v působnosti krajského úřadu. Odůvodnění: V správním území obce Tchořovice, v kterém jsou umístěny jednotlivé záměry řešené v předloženém návrhu změny č. 2 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná PO, nachází se zde EVL CZ0315002 Dolejší rybník, která je od nejbližšího záměru v lokalitě LZ1 vzdálena vzdušnou čarou cca 0,5 km. Předmětem ochrany v EVL Dolejší rybník je srpnatka fermežová (<i>Hamatocaulis vernicosus</i>), která se vyskytuje na nenarušených nebo jen minimálně narušených rašelinných loukách v pahorkatinách a předhůřích. Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v této EVL lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny www.nature.cz. Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaných záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňované EVL nemůže v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v tomto prvku soustavy NATURA 2000. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.	
--	--	--

Stanovisko nadřízeného orgánu tzn. Krajského úřadu – KÚ OREG

Nadřízený orgán	Obsah stanoviska	Vyhodnocení
Krajský úřad Jihočeský kraj, OREG, Oddělení územního plánování doručeno dne: 16. 5. 2025 č. j.: KUJCK 56350/2025, spis.zn:OREG 55833/2022/zudi SO	stanovisko k upravenému návrhu Změny č. 2 územního plánu Tchořovice, v němž předmětný návrh posoudil z hledisek uváděných v § 55b odst. 4 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce. Krajský úřad konstatuje, že upravený návrh Změny č. 2 územního plánu Tchořovice (dále jen „ZM č. 2 Tchořovice“): a) je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, b) není v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále také „ZÚR“), c) nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, dále krajský úřad konstatuje: d) že soulad návrhu ZM č. 2 Tchořovice s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávaznosti krajským úřadem posuzován.	Akceptováno a doplněno a upraveno dle požadavků KÚ, po úpravě návrh znovu zaslán na KÚ OREG
Krajský úřad Jihočeský kraj, OREG, Oddělení územního plánování doručeno dne: 23. 6. 2025 č. j.: KUJCK 75293/2025, Spis znak: OREG 55833/2022/zudi SO	Potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků v Návrhu změny č. 2 územního plánu Tchořovice Krajský úřad vydává na základě § 55 odst. 4 stavebního zákona toto potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu Změny č. 2 územního plánu Tchořovice, v němž posoudil odstranění nedostatků, na které upozornil ve svém stanovisku č. j. KUJCK 56350/2025 ze dne	Akceptováno vzato na vědomí

Nadřízený orgán	Obsah stanoviska	Vyhodnocení
	16. 5. 2025. Potvrzení o odstranění nedostatku v návrhu Změny č. 2 územního plánu Tchořovice se vydává s podmínkou, že bude plně dodržen pokyn pořizovatele č. j. MUBL 9291/2025 ze dne 24. 6. 2025	

II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Jihočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody ve svém stanovisku uvedl, že uvedená ÚPD nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Dále krajský úřad ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje vypracování dokumentace podle § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna č.2 se zpracovává na základě zprávy o uplatňování územního plánu Tchořovice, a podle pokynů pořizovatele k vypracování změny č.2.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ

a) Aktualizace zastavěného území.

Hranice zastavěného území byla prověřena a potvrzena ve stávajícím průběhu.

b) Požadavek na úpravu textové části – definování podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter a strukturu zástavby na území obce.

Požadavek byl splněn doplněním a úpravou podmínek prostorového uspořádání ploch SO – plochy smíšené obytné. Dále byl doplněn odstavec Charakter stávající zástavby a požadavek, aby nová zástavba respektovala charakter stávající zástavby.

Byly doplněny požadavky z hlediska Památkové péče. Bylo aktualizováno značení nemovitých kulturních památek.

Do textové části odůvodnění byla doplněna kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany s popisem požadovaným ve stanovisku MO. Taktéž byl doplněn popis pod legendu koordinačního výkresu.

Byl splněn požadavek Ministerstva dopravy na úpravu značení koridoru dopravní infrastruktury.

Koridor byl vyjmut ze seznamu zastavitelných ploch a vyznačen dle metodiky pouze jako koridor dopravní infrastruktury s překryvnou funkcí. Zároveň byly upraveny nájezdy na plánovanou přeložku silnice I/20 dle zpracované dopravní studie.

Do koordinačního výkresu byla zakreslena hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) a podrobná odvodňovací zařízení (POZ).

Požadavek:

Provéřit realizaci oplocení v nezastavěném území související se zemědělskou činností (chov hospodářského dobytka – zejména koní a skotu).

V charakteristice ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině je přípustné zřizování

ohradníků. Ohradníky jsou dostatečným opatřením pro chovatelskou činnost bez nutnosti budování pevných oplocení trvale omezující průchodnost území.

II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

ZDŮVODNĚNÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.2:

- LZ1 – lokalita změny LZ1 zahrnuje území koridoru dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/20. Změnou se ruší vymezení koridoru jako zastavitelné plochy a území je vymezeno pouze jako koridor **CNZ.D89/1** s definováním překryvné funkce. Šíře a trasa koridoru zůstává stejná. **pouze v místech napojení na stávající těleso silnice I/20 je obrys koridoru nepatrně upraven. Pro připojení silnice I/20, nájezdy a sjezdy je územním plánem navržen koridor dopravní infrastruktury CNU.D.** Pod překryvnou funkcí jsou v podkresu zobrazeny stávající funkce území.

V souvislosti s úpravou tvaru koridoru se ruší veřejně prospěšné stavby VPS 4 a VPS 5, neboť označovali rušené nájezdy na přeložku silnice. Název VPS 1 se změnil na VPS 1 – **stavba přeložky silnice I/20 a vložila se VPS 6 pro nový tvar připojení silnice I/20.**

Trasa koridoru je v souladu se ZÚR Jihočeského kraje. Důvodem pro úpravu zobrazení koridoru je zajištění souladu s metodikou zpracování územně plánovací dokumentace.

- Do textové části (kap.I. f) je doplněn popis překryvné funkce TI-V - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TRASA VODOVODU. Tato překryvná funkce je v grafické části územního plánu vymezena změnou č.1, ale v textové části chyběla její charakteristika a popis. Nejedná se o nově vymezené území, pouze o doplnění textové části.

- Do textové části (kap.I.f) jsou doplněny „podmínky prostorového uspořádání“ pro plochy s rozdílným způsobem využití SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ. Bylo potřeba upravit výškové parametry zástavby s ohledem na charakter sídla a působení zástavby v krajině.

- LZ2 - Pro centrální část obce je navrženo nové funkční využití SO-C – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ, kde jsou podmínky prostorového uspořádání zpřesněny prvky regulačního plánu.

Bylo nutno zpřesnit ochranu kulturních a urbanisticko-architektonických hodnot sídla a z toho důvodu byl stanoven nový funkční typ (typ plochy s rozdílným způsobem využití) SO-C. Do podmínek prostorového uspořádání byly vloženy prvky regulačního plánu zpřesňující podmínky pro budoucí zástavbu. Do podmínek je vložen se požadavek na typ a tvar střech. Součástí zprávy o uplatňování byla uvedena možnost stanovit podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu.

- Do textové části (kap.I.c) je doplněna podkapitola „CHARAKTER STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY“ Součástí ochrany kulturních hodnot sídla byl do textu vložen požadavek, aby budoucí zástavba byla v souladu s charakterem stávající zástavby. Z těchto důvodů bylo nutné do textu doplnit i popis charakteru stávající zástavby.

- Je provedena úprava označení nemovitých kulturních památek v koordinačním výkresu a v odůvodnění. Úprava byla požadována dotčeným orgánem státní správy.

- Do textové části odůvodnění je vložena podkapitola „ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY“ v souladu s požadavky vyjádření dotčeného orgánu státní správy.

NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY: Principy civilní ochrany definované v ÚP se nemění.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Změna č.2 zaznamenává limit Ministerstva obrany. Celé správní území je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

– Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č.49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovní vedení vn a vvn, rozšíření stávajících nebo povolených nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP.102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č.183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základové stanice..)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

V obci se nachází 3 nemovité památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek (ÚSKP) ČR.

Nemovité kulturní památky:

- 39311 / 3-4414 – Tchořovice - tvrz
- 33980 / 3-4415 – Tchořovice – č.p.10, venkovská usedlost
- 34235 / 3-4416 – Tchořovice – č.p.12, venkovská usedlost

Dotčené území je rovněž územím s archeologickými nálezy (ÚAN) dle zákona č.20/1987 Sb., o památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy.

V území obce Tchořovice se nachází další kulturně historické hodnoty. Jedná se např. o dochovanou urbanistickou strukturu s dominantním postavením tvrze s rozsáhlým hospodářským dvorem, hmotově nenarušené hodnotové stavby tradičního uspořádání, zejm. ucelená řada zděných usedlostí na východní straně návsi a v jižní části sídla, návesní kaple sv. Václava a další).

Pozornost by měla být věnována i případným nezapsaným stavbám a prvkům sakrálního charakteru v intravilánu a extravilánu – kapličky, kříže, boží muka.

Předmětem zájmu obce by měla být péče o veřejnou zeleň v obci, stav objektů a architektonická kvalita stavební činnosti. Nástroje územního plánu zůstávají ve stupni funkce a objemového řešení.

Jelikož se jedná o území s archeologickými nálezy, doporučuje se stavebníkům v případě zástavby nebo rekonstrukcí, provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí.

II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavitelné plochy pro bydlení ve změně č.2 navrženy nejsou. Změna územního plánu nenavrhuje žádnou novou zastavitelnou plochu.

II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Záměry nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje změna č.2 nenavrhuje.

II.n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu jsou parametry podmínek prostorového uspořádání ploch SO:

- u ostatních staveb.... římsa ve výšce max. 6m nad terénem, a parametry podmínek prostorového uspořádání u ploch SO-C:

- b) max. výška ostatních staveb přípustného a podmíněně přípustného využití – 10m v hřebeni, římsa ve výšce max. 6m nad terénem
- d) povoleny jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové

- e) pultové a ploché střechy jsou povoleny u staveb do max. výšky 3,5m a zastavěné plochy max. 35 m²

Důvodem pro zpřesnění podmínek prostorového uspořádání pomocí prvků regulačního plánu byla ochrana architektonických a urbanistických hodnot ve smyslu zajištění respektování charakteru stávající zástavby. Dalším důvodem byla ochrana kulturních hodnot, které představují předměty památkové ochrany. Zpřesnění požadavků na výšku zástavby a tvary střech umožňuje požadovat po nové výstavbě přiměřená řešení a objemová řešení zohledňující celkové působení sídla v krajině. Smyslem výškového omezení ostatních staveb je přizpůsobit objem zástavby původní zástavbě, kdy obytné části budov bývaly převážně dvoupodlažní, a na ně navazující stodoly či jiné hospodářské budovy pro chov domácích zvířat, popř. skladování zemědělských produktů nebo krmiva, byly mírně vyšší. Proto jsou podmínky prostorového uspořádání nastaveny tak, že budova rodinného domu může být ve výsledku nižší než např. stavba doplňková na stejném pozemku.

II.o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Změna č.2 neobsahuje požadavky na vyhodnocení záborů ZPF nebo PUPFL.

Změna značení koridoru dopravní infrastruktury sice koridor vyřazuje ze seznamu zastavitelných ploch, avšak předpokládaný zábor ZPF nadále existuje.

Tabulka ploch navržených k vynětí ze ZPF

Označení Plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Inf. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Inf. podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
LZ1 - Koridor pro silnici I/20 CNZ.D89/1 CNU.D		8,3	0	0,9	4,7	2,4	0,3		nejsou	není	nejsou	Částečně na plochách II. třídy ochrany
ZÁBOR ZPF CELKEM			8,3	0,9	4,7	2,4	0,3					

Záboru ZPF je 8,3 ha.

ODŮVODNĚNÍ:

Zábor ZPF pro koridor dopravní infrastruktury pro stavbu silničního obchvatu I/20 by vypočten tak, že v jeho ose se uvažuje o trase v šířce tělesa 30m. Délka koridoru na území Tchořovic je 2500m. K ploše 75 000 m² bylo připočteno 8000 m² na stavbu připojení a sjezdu.

Koridor je stavba převzatá ze ZÚR Jihočeského kraje, kde bylo popsáno i jeho zdůvodnění.

II.p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Obsah kapitoly bude doplněn po veřejném projednání.

II.q) Vyhodnocení připomínek

Obsah kapitoly bude doplněn po veřejném projednání.

II.r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.2 územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 17 stran textové části (strany 8 až 24).
2. Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

II/1 – Koordinační výkres	1: 5 000
II/2 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
II/3 – Výkres širších vztahů	1: 50 000

ÚZEMNÍ PLÁN TCHOŘOVICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.2

Textová část úplného znění s vyznačením změn

~~Odestraněno~~

Vloženo změnou č 2

fialově

modře

- červeně přeškrtnutý rušený text

- zeleně

– úpravy pro opakované veřejné projednání

– úpravy pro OVP dle připomínek OREG KÚ JČK

datum 28.8.2025

Objednatel:

Obec Tchořovice
zastoupená panem starostou Pavlem Šedou
Tchořovice 77
388 01 Blatná

Pořizovatel:

MěÚ Blatná
Odbor výstavby a územního plánování
Ing. Martina Linhartová
třída T.G.Masaryka 322
388 11 Blatná

Projektant:

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI VYHOTOVENÍ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNÚJÍCÍ ZMĚNU Č.2:

Vydává:

Pořadové číslo poslední změny:
Datum nabytí účinnosti:

Zastupitelstvo obce Tchořovice

Změna č.2 územního plánu Tchořovice

Pořizovatel:

MěÚ Blatná
Odbor výstavby a územního plánování
Ing. Martina Linhartová
třída T.G.Masaryka 322
388 11 Blatná

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN

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

I. ÚZEMNÍ PLÁN TCHOŘOVICE

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu ~~01/2020~~ 02/2023.
- zastavěné území je vymezeno na výkresech č.I/1 – Výkres základního členění území, č.I/2 – Hlavní výkres, č.I/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, č. II/1 Koordinační výkres, č. II/2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

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

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

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu a pro dopravní infrastrukturu.

Nepředpokládá se rozvoj průmyslové sféry. Zeleň v obci tvoří z největšího podílu soukromá zezeň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Blatné zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

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

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

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

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

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

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

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

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

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

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

Navrhované stavby a stavební úpravy musí být v souladu s charakterem stávající zástavby sídla.

CHARAKTER STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

Pro sídlo je charakteristická návesní struktura zástavby s objekty většinou orientovanými hlavním průčelím do návsi případně do komunikace, ze které je do objektu přístup. Pro zástavbu je charakteristický půdorys objektů ve tvaru obdélníku, případně ve tvaru písmene L. Na objektech převažují sedlové střechy se sklonem větším než 20 35°. Vyskytují se i střechy valbové a polovalbové. Typické jsou trojúhelníkové návesní štíty v 2. nadzemním podlaží, které je zároveň podkrovím. Součástí zástavby jsou hospodářské objekty v zadních částech usedlostí, mnohdy s průjezdem na navazující zemědělské pozemky.

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

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

Plochy s překryvnou funkcí:

- ~~DS-K - Plochy dopravní infrastruktury – koridor pro silnici I/20~~
- TI-V - Plochy technické infrastruktury – trasa vodovodu

I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

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

Územní plán vymezil celkem 12 zastavitelných ploch Z 1.1. – Z 1.6 a Z 2.1, Z2.2, Z2.4 – Z2.7.

7 ploch smíšených obytných

1 plocha rekreace

1 plocha výroby a skladování

1 plocha technické infrastruktury (pro ČOV)

2 plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace

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

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

Seznam zastavitelných ploch navržených územním plánem Tchořovice:

Z1.1	PLOCHA VS	(S obce)
Z1.2	PLOCHA SO	(S obce)
Z1.3	PLOCHA SO	(S obce)
Z1.4	PLOCHA TI	(V katastru)
Z1.5	PLOCHA SO	(J obce)
Z1.6	PLOCHA DM	(JV obce)

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

Je navržena plocha přestavby P1 na ploše bývalého letiště.

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

I.c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

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

V severní části katastru je navržen koridor dopravní infrastruktury **CNZ.D89/1** pro přeložku trasy silnice I/20 (~~Z2.3a a Z2.3b~~). Přeložka je požadavkem ze ZÚR Jihočeského kraje (trasa **D7 D89/1**). Koridor je navržen v šířce 200m. Pro připojení silnic na budoucí trasu I/20 je územním plánem navržen koridor **CNU.D – Koridor pro dopravní infrastrukturu – silniční**. ~~Zároveň je navržen jako veřejně prospěšná stavba VPS1. Stavba přeložky silnice I/20 je veřejně prospěšnou stavbou VPS 1 a část jako VPS 6.~~

Stanovení podmínek využití pro koridor dopravní infrastruktury CNZ.D89/1 **KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- CNZ.D89/1**

A) Hlavní využití:

- stavba silničního obchvatu

B) Přípustné využití:

- silnice a místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleň, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, které mohou znemožnit nebo významně omezit stavbu silničního obchvatu

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

Stanovení podmínek využití pro koridor dopravní infrastruktury CNU.D

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- CNU.D

A) Hlavní využití:

- silnice a místní komunikace

B) Přípustné využití:

- stavby pro dopravní připojení silnice I/20
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, které mohou znemožnit nebo významně omezit stavbu pro připojení silničního obchvatu

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

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

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

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

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Jihočeského kraje a Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného ve znění pozdějších změn, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury. Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

d2.1. Elektrická energie

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

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

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

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

d2.2. Plyn

Obec Tchořovice je plynofikována. Na území sídla je proveden rozvod STL plynovodu.

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

d2.3. Spoje a telekomunikace

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

d2.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

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

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

- VODOVOD:

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

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

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

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

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

- KANALIZACE:

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

Zemědělský areál má vybudovaný vlastní systém likvidace odpadních vod.

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

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

d2.5 Odpadové hospodářství

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

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

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

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

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

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

Návrhem územního plánu se vazby na širší okolí nemění.

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

- v území se nachází:

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

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

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

Pro krajinný typ polní platí následující charakteristiky a zásady:

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

Cílová charakteristika krajiny: zachování charakteru tohoto typu krajiny

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

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

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

V území Tchořovic se nacházejí regionální a nadregionální prvky ÚSES.

PRVKY ÚSES:

NRBC 36 – Velká Kuš

RBK 101 (274) – Velká Kuš - Zahorčice

Lokální biocentra:

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

Lokální biokoridory:

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

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

LBK 293- JESEC – navržený biokoridor v údolí vodního toku pod Dolejším rybníkem
 LBK 1 – navržený biokoridor v trase LBC 1 – RBK 101

Interakční prvky IP:

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

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

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

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

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

A-2: jsou podmíněné

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

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

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

B-2: jsou podmíněné

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

B-3: jsou nepřípustné

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

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

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

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

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

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

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

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

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba (kromě RD jsou přípustné i bytové domy)
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- doplňkové stavby ke stavbám RD jako např. garáž, sklad zahradního nářadí apod.

C) Podmíněně přípustné využití:

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

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

D) Nepřípustné využití:

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví (platí pro RD i bytové domy), u stávajících staveb lze využít podkroví pro vestavbu 3.NP bez navýšení objemu budovy. ~~Využití podkroví je považováno za 2.nadzemní podlaží.~~ Lze umístit objekty, které mají 2 nadzemní podlaží a nevyužitou půdu.
- b) max. výška ostatních staveb přípustného a podmíněně přípustného využití ~~hospodářských a provozních staveb~~ – 12m 10m v hřebeni, římsa ve výšce max. 6m nad terénem
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 90% , platí pro vlastnické celky
- d) v navrženém zastavitelném území – zastavitelná plocha pozemku max. 40%.

SO-C - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ-CENTRÁLNÍ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba (kromě RD jsou přípustné i bytové domy)
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň
- doplňkové stavby ke stavbám RD jako např. garáž, sklad zahradního nářadí apod.

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku
- v ochranném pásmu VN 22kV nesmí být umístěny plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru

D) Nepřípustné využití:

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví (platí pro RD i bytové domy), u stávajících staveb lze využít podkroví pro vestavbu 3.NP bez navýšení objemu budovy. ~~Využití podkroví je považováno za 2.nadzemní podlaží.~~ Lze umístit objekty, které mají 2 nadzemní podlaží a nevyužitou půdu.
- b) max. výška ~~ostatních staveb hlavního~~, přípustného a podmíněně přípustného využití – ~~10m v hřebeni, římsa ve výšce max. 6m nad terénem~~ nesmí překročit výškovou hladinu staveb na sousedních pozemcích
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 90% , platí pro vlastnické celky
- d) povoleny jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové
- e) pultové a ploché střechy jsou povoleny u staveb do max. výšky 3,5m a zastavěné plochy max. 35 m²
- f) nelze navyšovat výšku objektů kulturních památek

- g) stavby hlavní budou v souladu s charakterem zástavby (podrobněji popsané v urbanistické koncepci).

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- v plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví. Zastavěná plocha pod objektem max. 100m².

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

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

OSR1 – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE 1

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti s nadlimitním zdrojem hluku ve vztahu pro plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru, případně chráněného venkovního prostoru staveb.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy.
- maximální hladina zástavby je 2NP

OSR2 – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE 2

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti s nadlimitním zdrojem hluku ve vztahu pro plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru, případně chráněného venkovního prostoru staveb.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- Nepřípustné jsou nadzemní budovy.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- není stanoveno, nejsou přípustné nadzemní stavby.

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

DŽ - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

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

komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

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

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

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice I. třídy

B) Přípustné využití:

Nejsou uvedeny.

C) Podmínečně přípustné využití:

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

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

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

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a podmínečně přípustná činnost není povolena.

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

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

A) Hlavní využití:

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

B) Přípustné využití:

- místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena.

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

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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

DC - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro stavebnictví, opravárenské a servisní služby
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- stavby dílen učňovského školství
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

SV-S – PLOCHY SMÍŠENÍ VÝROBNÍ - SÁDKY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb, sádky

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

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

prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb

D) Nepřípustné využití

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

E) Podmínky prostorového uspořádání:

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

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Pro technologické stavby se nestanovují.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

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

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

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

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

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

B) Přípustné využití

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

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

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

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

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

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

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

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

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití

Nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

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

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

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

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

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

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

Z - ZAHRADY

A) Hlavní využití

zahrady

B) Přípustné využití:

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

C) Podmínečně přípustné využití:

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

D) Nepřípustné využití:

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

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

E) Podmínky prostorového uspořádání

- zastavěná plocha pod stavbami nesmí přesáhnout celkovou plochu 25m². Na pozemku lze umístit buď 1 stavbu o ploše 25m², nebo více staveb o součtu zastavěných ploch do 25m², např. sklad

zahradního nářadí 15m² a skleníků 10m².

- stavby mohou mít max 1 nadzemní podlaží a sedlovou, valbovou nebo pultovou střechu
- římsa může být max. 3,5m nad přilehlým terénem a hřeben max 5m nad přilehlým terénem
- do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy, jejich maximální plocha může být 20m²
- do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní nádrže

PŘEKRYVNÉ FUNKCE:

TI-V - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – KORIDOR PRO VODOVOD

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury, zajištění umístění trasy vodovodu

B) Přípustné využití:

- současné využití, využití definované podle návrhu ploch s rozdílným využitím způsobem využití. Využitím nesmí docházet ke snížení nebo znemožnění možnosti realizace trasy vodovodu.

C) Podmínečně přípustné využití:

- dočasné objekty za podmínky omezení na dobu do vybudování vodovodu

D) Nepřípustné využití

- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily možnost realizace vodovodu

E) Podmínky prostorového uspořádání: – Pro stavbu vodovodu se nestanovují.

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

V řešeném území jsou navrženy ~~5 veřejně prospěšných staveb~~ 3 veřejně prospěšné stavby.

VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

VPS 1 – ~~plocha dopravní infrastruktury DSI koridor pro přeložku silnice I/20~~ stavba přeložky silnice I/20

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

VPS 3 – plocha technické infrastruktury – ČOV

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

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

VPS 6 – stavba přeložky silnice I/20

Územní plán navrhuje 4 veřejně prospěšná opatření:

VPO 1 – návrh lokálního biokoridoru LBK 285

VPO 2 – návrh lokálního biokoridoru LBK 286

VPO 3 – návrh lokálního biokoridoru LBK 293

VPO 4 – návrh lokálního biokoridoru LBK 1

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

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

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

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

Rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci na plochách Z1.5, Z2.1 a Z2.4. Plochy jsou vyznačeny ve výkresu I/1 – část A. Výkres základního členění území.

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

V případě plochy Z1.5 bude tato dohoda požadována pouze v případě, že dotčené pozemky parc.č.

2165 a 2168 v k.ú. Tchořovice budou mít odlišného vlastníka.

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

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

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

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

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení x listů A4 textové části (strany x až x tohoto dokumentu).
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 6 výkresů.

Seznam příloh:

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