

KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN TIŠICE

První svazek:

I. Textová část územního plánu

II. Grafická část územního plánu – seznam

Záznam o účinnosti ÚP Tišice	
Správní orgán, který vydal územní plán:	Zastupitelstvo obce Tišice
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel:	Městský úřad Neratovice stavební odbor
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Markéta Čákorová
Funkce oprávněné úřední osoby:	referent stavebního odboru MěÚ Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
Podpis.....	Otisk úředního razítka.....

Červenec 2021

ÚZEMNÍ PLÁN TIŠICE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Neratovice, stavební odbor
Ing. Markéta Čákorová

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3
Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová
Grafické zpracování v digitální podobě: Kateřina Benáková

OBSAH:

Preambule opatření obecné povahy	4
I. Textová část územního plánu	5
1. Vymezení zastavěného území	5
2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj jeho hodnot.....	5
2.1. Základní koncepce rozvoje území	5
2.2. Ochrana hodnot území	6
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot.....	6
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	6
3. Urbanistická koncepce.....	6
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice	6
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	7
3.2.2. Plochy dle významu	8
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	8
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně.....	9
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
4.1. Dopravní infrastruktura.....	9
4.1.1. Silniční doprava.....	9
4.1.2. Komunikační síť v sídle.....	10
4.1.3. Autobusová doprava.....	11
4.1.4. Doprava v klidu.....	11
4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině	11
4.1.6. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny	11
4.1.7. Železniční doprava	11
4.1.8. Vodní doprava	12
4.2. Technická infrastruktura	12
4.2.1. Vodní toky a plochy	12
4.2.2. Zásobování pitnou vodou.....	12
4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod.....	12
4.2.4. Zásobování elektrickou energií	12
4.2.5. Zásobování plynem	13
4.2.6. Zásobování teplem	13
4.2.7. Elektronické komunikace.....	13
4.2.8. Nakládání s odpady	13
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....	13
4.4. Veřejná prostranství.....	14
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	14
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	14
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	14
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	14
5.2.2. Plochy dle významu	15
5.3. Územní systém ekologické stability	15

5.4. Plochy změn v krajině.....	17
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	17
6.1. Společná ustanovení	17
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	22
6.2.1. Bydlení kolektivní (BK)	22
6.2.2. Bydlení individuální (BI).....	22
6.2.3. Rekreace rodinná (RR)	24
6.2.4. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV).....	24
6.2.5. Občanské vybavení – komerční zařízení (OK)	25
6.2.6. Občanské vybavení – sport (OS).....	25
6.2.7. Občanské vybavení – hřbitov (OH).....	26
6.2.8. Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV).....	26
6.2.9. Veřejná prostranství – zeleň (PZ).....	26
6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO).....	27
6.2.11. Dopravní infrastruktura – silniční (DS).....	28
6.2.12. Dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště (DP)	28
6.2.13. Dopravní infrastruktura – silniční – vybavenost (DV)	28
6.2.14. Dopravní infrastruktura – drážní (DD)	29
6.2.15. Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)	29
6.2.16. Technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)	29
6.2.17. Výroba a skladování – drobná výroba (VD).....	29
6.2.18. Výroba a skladování – průmyslová výroba (VP)	30
6.2.19. Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)	31
6.2.20. Výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna (VF).....	31
6.2.21. Sidelní zeleň – zahrady (ZZ).....	31
6.2.22. Sidelní zeleň – zeleň ochranná (ZO).....	32
6.2.23. Vodní a vodohospodářské plochy (W)	32
6.2.24. Zemědělské plochy (NZ), Zemědělské plochy – zahradnictví (NZz).....	32
6.2.25. Lesní plochy (NL)	33
6.2.26. Přírodní plochy (NP).....	33
6.2.27. Smíšené plochy nezastavěného území (NS).....	34
6.2.28. Těžba nerostů (NT).....	35
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	35
7.1. Veřejně prospěšné stavby.....	35
7.2. Veřejně prospěšná opatření	35
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	36
9. Stanovení kompenzačních opatření.....	36
10. Plochy a koridory územních rezerv	37
11. Rozsah dokumentace	37
II. Grafická část územního plánu	37

PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Tišice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

Územní plán Tišice.

Územní plán obsahuje textovou a grafickou část.

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 15. 7. 2021. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

2.1. Základní koncepce rozvoje území

Území je rozděleno na zóny:

- 1 – území s převahou obytné funkce
- 2 – území s převahou individuální rekreace
- 3 – území výroby, těžby a nakládání s odpady
- 4 – území smíšené
- 5 – území zemědělské krajiny
- 6 – území specifických forem zemědělské výroby
- 7 – území s převahou přírodních funkcí krajiny

Specifické podmínky jednotlivých zón jsou uvedeny v kap 6.1. bod A3).

Základní koncepce rozvoje území naplňuje tyto principy:

- vymezení zastavitelných ploch a vymezení ploch přestavby v zastavěném území a v prolukách, ucelení hlavního zastavěného území obce vzniklého srůstem sídel Tišice, Chrást a Kozly, jasné vymezení hranice zástavby vůči volné krajině;
- doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území;
- stabilizace a rozvoj obce převážně v kategorii bydlení, příp. smíšených obytných ploch, a to přednostně ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí v zóně 1;
- stabilizace ploch pro rekreaci, možnost přestavby na plochy bydlení pouze v zónách 1 a 2; respektování stávajících kolaudovaných objektů rekreace v zóně 4 bez možnosti přestavby na plochy bydlení; v zóně 7 stavby na dožití;
- stabilizace a rozvoj ploch pro občanské vybavení, s lokalizací po celém území obce, umožňující rozvoj jak veřejné vybavenosti, tak komerční;
- stabilizace a rozvoj ploch pro rozvoj výroby a skladování průmyslové a zemědělské v zónách 3 a drobné výroby v zóně 1;
- stabilizace a rozvoj ploch veřejných prostranství v zastavěném území v zóně 1, doplnění nových veřejných prostranství pro komunikace a pro zeleň, vymezení ploch ochranné zeleně;
- stabilizace parkovacích ploch v rámci ploch veřejných prostranství, rozvoj v místech cílených potřeb;
- doplnění územních rezerv pro koridory dopravní infrastruktury – přeložky silnic a přestavba železniční tratě;
- vymezení systému účelových komunikací v krajině;
- vymezení pěších komunikací a komunikací se smíšeným provozem (cyklistických a pěších);
- podpora vodní cesty na Labi;
- vymezení ploch pro ÚSES;
- rekultivace antropologicky znehodnocených ploch (těžba, odkaliště);

- ochrana a rozvoj liniové zeleně v krajině;
- posilování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – zeleň), zvyšování rozsahu ploch zeleně v krajině v návaznosti na vymezení tras a ploch pro ÚSES v zóně 5;
- ochrana a rozvoj přírodních funkcí v zóně 7.

2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

Urbanistické hodnoty

- historická jádra sídel Tišice, Chrást a Kozly se zachovalou historickou územní strukturou zástavby

Architektonické hodnoty

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

Tišice:

- kříž v ul. Mělnické
- kříž v ul. Na Pastvičkách

Chrást:

- kaple v ul. U kapličky
- dva pomníky na křižovatce ul. Boleslavská a U kapličky
- kříž na křižovatce ul. Boleslavská a Labská
- kříž na křižovatce ul. Na ladech a V úvoze (u OÚ)

Kozly:

- kostel Všech svatých – viz též kap. 3.2.1.
- kříž před kostelem
- kaple v ul. Labské
- pomník v ul. Labské

2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Přírodními hodnotami území nad rámec zákonem chráněných jsou:

- lesy a plochy nelesní zeleně v krajině, prvky liniové zeleně,
- vodní plochy a toky.

Územní plán řeší ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. Dále jsou vymezeny navržené liniové prvky krajinné zeleně.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Základní urbanistická koncepce naplňuje tyto principy:

- stabilizace a rozvoj zastavěné části obce v pestré škále různých druhů ploch – bydlení, rekreace, občanské vybavení, veřejná prostranství, smíšené obytné plochy, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, výroba a skladování, a to ve vzájemné koordinaci s cílem zohlednit potřeby a možnosti území,
- vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající obdobné druhy ploch a s upřednostněním zástavby proluk v zastavěném území;
- vymezení ploch s možnou hygienickou zátěží (plochy výroby a skladování) v dostatečné vzdálenosti od ploch hygienické ochrany;
- vymezení ploch přestavby v plochách typu brownfield a v území s potřebou změny využití;
- plochy bydlení a smíšené obytné plochy se vymezují ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- plochy pro rekreaci se vymezují ve stávajícím rozsahu, rozvoj je umožněn pouze ve vybraných lokalitách vymezených pro narovnání právních vztahů;
- vymezení dostatečně pestré škály ploch pro občanské vybavení v kategoriích veřejná, komerční zařízení, sport a hřbitov, plochy se vymezují v plochách s dobrou dopravní dostupností v územích s identifikovanými potřebami občanského vybavení;
- vymezení ploch veřejných prostranství zahrnující plochy pro umístění místních komunikací, plochy pro shromažďování obyvatel, parkoviště, dětská hřiště apod.;
- rozlišení ploch s převahou zpevněných ploch a s převahou zeleně;
- vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury silniční a železniční pro stabilizaci a rozvoj území;
- vymezení ploch technické infrastruktury pro stabilizaci technického vybavení obce;
- vymezení ploch technické infrastruktury pro nakládání s odpady – rekultivace odkaliště, sběrný dvůr;
- vymezení ploch pro výrobu a skladování v několika kategoriích s rozlišením dopadu různého druhu využití na životní prostředí, dopravní zátěž a estetický dopad do území.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Tišice byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	Bydlení kolektivní (BK) Bydlení individuální (BI)
Plochy rekreace:	Rekreace rodinná (RR)
Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) Občanské vybavení – komerční zařízení (OK) Občanské vybavení – sport (OS) Občanské vybavení – hřbitov (OH)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV) Veřejná prostranství – zeleň (PZ)
Plochy smíšené obytné:	Smíšené obytné plochy (SO)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) Dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště (DP) Dopravní infrastruktura – silniční – vybavenost (DV) Dopravní infrastruktura – drážní (DD)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI) Technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)

Plochy výroby a skladování:	Výroba a skladování – drobná výroba (VD) Výroba a skladování – průmyslová výroba (VP) Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Plochy sídelní zeleně:	Sídelní zeleň – zahrady (ZZ) Sídelní zeleň – zeleň ochranná (ZO)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodohospodářské plochy (W)
Plochy lesní:	Lesní plochy (NL)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Tišice byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
 - zastavitelné plochy,
 - plochy přestavby,
 - koridory dopravní infrastruktury.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Vymezují se tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	plochy přestavby	zastavitelné plochy
plochy bydlení	Bydlení – individuální (BI)	BI 75, BI 81, BI 83	BI 1, BI 2, BI 4, BI 5, BI 6, BI 7, BI 8, BI 9, BI 10, BI 11, BI 12, BI 13, BI 15, BI 16, BI 17, BI 18, BI 19, BI 20, BI 21, BI 22, BI 23, BI 24, BI 25, BI 26, BI 27, BI 28, BI 29, BI 30, BI 31, BI 32, BI 33, BI 34, BI 35, BI 36, BI 37, BI 38, BI 39, BI 40, BI 42, BI 43, BI 44, BI 45, BI 46, BI 47, BI 48, BI 49, BI 50, BI 51, BI 52, BI 53, BI 54, BI 55, BI 56, BI 57, BI 58, BI 59, BI 60, BI 61, BI 62, BI 63, BI 64, BI 65, BI 66, BI 67, BI 68, BI 69, BI 70, BI 72, BI 73, BI 74, BI 76, BI 77, BI 78, BI 79, BI 80, BI 82, BI 84, BI 85, BI 86
plochy rekreace	Rekreace – rodinná (RR)	—	RR 1, RR 2
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	OV 2	OV 3, OV 4, OV 5
	Občanské vybavení – komerční zařízení (OK)	—	OK 1, OK 2, OK 3, OK 4, OK 5, OK 6
	Občanské vybavení – sport (OS)	—	OS 1
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV)	—	PV 1, PV 2, PV 3, PV 4, PV 5, PV 6, PV 7, PV 8, PV 9, PV 10, PV 11, PV 12, PV 13, PV 14
	Veřejná prostranství – zeleň (PZ)	—	PZ 1, PZ 2, PZ 3, PZ 4, PZ 5, PZ 6, PZ 7, PZ 8, PZ 9, PZ 10
plochy smíšené obytné	Smíšené obytné plochy (SO)	SO 1	—
plochy dopravní infrastruktury	Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP)	—	DP 1

plochy výroby a skladování	Výroba a skladování – průmyslová výroba (VP)	—	VP 1
	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)	VD 1, VD 2	VD 3, VD 4, VD5
	Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)	—	VZ 1
plochy sídelní zeleně	Sídelní zeleň – zeleň ochranná (ZO)	—	ZO 1
	Sídelní zeleň – zahrady (ZZ)	—	ZZ 1, ZZ 2, ZZ 3, ZZ 5, ZZ 6, ZZ 7

Neobsazená čísla: BI 3, BI 14, BI 41, BI 71.

3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Zastavěné území disponuje menšími stávajícími plochami sídelní zeleně, kostra sídelní zeleně je tvořena plochami:

Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (PZ) a částečně plochami Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací.

Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů a objektů rekreace (v rámci ploch BI a RR), plochami zeleně na pozemcích bytových domů (v rámci ploch BK), na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV, OK, OS, OH) a samostatnými zahradami (ZZ).

Systém sídelní zeleně bude doplněn plochami veřejné zeleně PZ 1, PZ 2, PZ 3, PZ 4, PZ 5, PZ 6, PZ 7, PT 8, PZ 9, PZ 10, plochami zahrad ZZ 1, ZZ 2, ZZ 3, ZZ 5, ZZ 6, ZZ 7 a plochami ochranné zeleně ZO 1.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určeno pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

4.1.1. Silniční doprava

Silnice II/331

Pro rozvoj silniční dopravy jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury – přeložky silnice II/331, ve dvou úsecích (DS 101 a DS 102).

Koridor je vymezen v šíři 2× 100 m.

Součástí řešení silnice budou i případná protihluková opatření, která ochrání stabilizované a zastavitelné plochy hygienické ochrany, a bude řešen odvod dešťových vod z komunikace.

Původní trasa bude zařazena do silnic III. třídy nebo do místních komunikací.

Křížení trasy silnice DS 101 a DS 102 s dalšími územními prvky:

Při řešení silnice bude řešeno křížení s liniovými stavbami a dalšími jevy:

- se silnicemi III/24421, III/24422 a III/24413,
- železniční tratí č. 070 Praha – Turnov,
- s účelovými komunikacemi,
- s drobnými vodotečemi,
- s trasami inženýrských sítí (vodovod, STL plynovod, vedení VN, VVN 110 kV).

Po umístění stavby budou zbylé nevyužité části koridoru využity v souladu s graficky vymezenými druhy ploch s rozdílným způsobem využití.

Silnice III/24421

Pro odstranění lokální závady je vymezen koridor dopravní infrastruktury – přeložka silnice III/24421 (DS 103).

Koridor je vymezen v šíři 50 + 10 m (do krajiny / k obci).

Součástí řešení silnice budou i případná protihluková opatření, která ochrání stabilizované a zastavitelné plochy hygienické ochrany, a bude řešen odvod dešťových vod z komunikace.

Křížení trasy silnice DS 103 s dalšími územními prvky:

Při řešení silnice bude řešeno křížení s liniovými stavbami a dalšími jevy:

- se silnicemi II/331 (resp. po rekatégorizaci se silnicí III. třídy po provedení přeložky sil. II/331 do nové trasy),
- s drobnou vodotečí.

Po umístění stavby budou zbylé nevyužité části koridoru využity v souladu s graficky vymezenými druhy ploch s rozdílným způsobem využití.

Ostatní silnice III. třídy

Vedení ostatních silnic III. třídy je stabilizované, mohou být prováděny úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Dopravní infrastruktura – silniční (DS) nebo ploch Veřejných prostranství – zpevněné plochy (PV).

Návrhová kategorie silnic III. třídy – S 7,5/50.

4.1.2. Komunikační síť v sídle

Místní komunikace

Stávající systém místních komunikací v sídle je stabilizovaný, vyjádřený v grafické části. Bude doplněn místními komunikacemi, které je možné budovat dle potřeb obsluhy zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Jsou vymezeny plochy pro umístění komunikací:

- PV 1 – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelné plochy BI 2.
- PV 2 – výstavba propojení místních komunikací – ul. Luční a Souběžná.
- PV 3 – výstavba propojení místních komunikací – ul. U Trati a Duhová.
- PV 4 – výstavba propojení místních komunikací, obsluha zastavitelných ploch BI 18 až BI 22.
- PV 5 – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelných ploch BI 34, BI 35, BI 36.
- PV 6 – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelných ploch BI 35, BI 37, BI 38.
- PV 7 – přestavba účelové komunikace na místní (ul. Na Vejskoku).
- PV 8 – rozšíření místní komunikace – ul. Na Ladech pro obsluhu zastavitelné plochy BI 68.

- PV 9 – rozšíření místní komunikace – ul. V Úvoze pro obsluhu zastavitelné plochy BI 68.
- PV 10 – výstavba místní komunikace – prodloužení ul. Zahradní pro obsluhu zastavitelných ploch BI 62, BI 63.
- PV 11 – rozšíření místní komunikace – ul. Školní.
- PV 12 – rozšíření místní komunikace – ul. Pod Horkou pro obsluhu zastavitelných ploch BI 56, BI 57.
- PV 13 – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelné plochy BI 44.
- PV 14 – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelných ploch BI 32, BI 33.

Komunikace místní obslužné budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace funkční třídy C3 budou řešeny s šířkou jízdního pruhu min. 2,75 metru (MO 8). Komunikace je třeba budovat jako průjezdné, v případě slepých s obratištěm pro požární techniku.

Pěší komunikace

Pro pěší provoz budou využívány stávající chodníky a pěší komunikace v sídle. Místní komunikace stávající i v budoucnu realizované mohou být s ohledem na intenzitu provozu opatřeny chodníky.

4.1.3. Autobusová doprava

Systém stávajících zastávek veřejné autobusové dopravy je stabilizovaný.

4.1.4. Doprava v klidu

Vymezuje se zastavitelná plocha DP 1 pro odstavování vozidel v severní části Tišic. Nové plochy pro odstavování vozidel je možné budovat v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, jak je uvedeno v kap. 6.

4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině

Nové samostatné pěší a cyklistické komunikace v krajině nejsou navrženy. Cyklistické a pěší trasy v krajině je možno vést s využitím stávajících místních a účelových komunikací.

4.1.6. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny

Stávající systém účelových komunikací v krajině je stabilizován. Po těchto komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

4.1.7. Železniční doprava

Je vymezen koridor dopravní infrastruktury – železniční dopravy C-E61 Děčín – Nymburk – Kolín, úsek trati 072 Ústí nad Labem–Střekov – Lysá nad Labem (DD 101). Koridor je vymezen v šíři 2× 100 m.

Křížení trasy železnice DD 101 s dalšími územními prvky:

Při řešení trasy železnice bude řešeno křížení s liniovými stavbami a dalšími jevy:

- s účelovou komunikací,
- s drobnou vodotečí.

Po umístění stavby budou zbylé nevyužité části koridoru využity v souladu s graficky vymezenými druhy ploch s rozdílným způsobem využití.

4.1.8. Vodní doprava

Po řece Labi je vedena vodní cesta, stávající vodní cesta je stabilizovaná, mohou být prováděny činnosti pro zlepšování plavebních podmínek.

Byl vymezen koridor územní rezervy pro dopravní infrastrukturu (vodní doprava) DV 201 – výstavbu průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe.

4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

4.2.1. Vodní toky a plochy

Stávající systém vodních ploch a toků je stabilizovaný, ÚP navrhuje nové vodní nádrže W 1 a W 2.

4.2.2. Zásobování pitnou vodou

Obec Tišice bude i nadále zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody, které budou zokruhovány. V lokalitách, které nejsou v dosahu vodovodu, je možné individuální zásobování pitnou vodou.

4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod

Splaškové odpadní vody

Obec Tišice bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod obecní kanalizací zakončenou na obecní čistírně odpadních vod v Kozlech. Kanalizace bude postupně rozšiřována do dosud nenapojené části obce dle možností a potřeb.

Nová výstavba v rozsahu prostorové zóny 1 a 2 bude napojena na stávající, případně nově budované uliční rozvody kanalizace s odvodem na ČOV. Ke každému novému záměru bude prověřeno aktuální zatížení ČOV a v případě naplnění kapacity bude provedena intenzifikace ČOV dle potřebného zatížení ČOV.

Do doby provedení intenzifikace může být likvidace odpadních vod řešena individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Stávající objekty mimo dosah stávajícího kanalizačního systému (prostorové zóny 3 –7 a lokalita Červený mlýn) mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Dešťová kanalizace

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených pásích a plochách v místě jejich vzniku. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

4.2.4. Zásobování elektrickou energií

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Nové trafostanice budou umístěny v rámci rozvojových ploch dle místních potřeb.

Jsou navrženy tyto změny:

- TS U Zemana – přestavba na kabelovou TS, přeložka venkovního vedení do kabelu vedeného ul. Sportovní,
- přeložka vrchního vedení mezi TS Sportovní a mezi křižovatkou ulic Ke Křížku a Zelená, a to novou ulicí – plocha PV 4, zrušení TS U lesa a výstavba nové kabelové TS 1N na křižovatce ulic Ke Křížku a Zelená,
- TS Chrást obec – přestavba na kabelovou TS, přeložka venkovního vedení do kabelu vedeného ul. Pod Horkou.

4.2.5. Zásobování plynem

Obec bude i nadále zásobována plynovodem STL.

Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody.

4.2.6. Zásobování teplem

Zásobování teplem bude přednostně řešeno ze stávající plynovodní STL sítě. Doplnkově je možné vytápění elektrickou energií.

Přípustné jsou i netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích). Akceptováno je využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek).

4.2.7. Elektronické komunikace

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována.

Pro zajištění telekomunikačních služeb bude využito bezdrátové připojení.

Umístění zemních vedení pro telekomunikační služby není vyloučeno.

4.2.8. Nakládání s odpady

Likvidace odpadu z obce

Systém likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný).

V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

Jako plocha TO je vymezena plocha sběrného dvora obce.

Odkaliště Spolany Neratovice

Provoz odkaliště je stabilizovaný. Po ukončení životnosti bude plocha rekultivována.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Stávající systém ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je stabilizovaný a zahrnuje plochy:

- veřejná správa: obecní úřad, pošta,
- zdravotnictví: zdravotní středisko,
- kultura: místní knihovna, kostel, dvě kaple,
- školství: základní škola a mateřská škola,
- ochrana obyvatelstva: požární zbrojnice.

Územní plán vymezuje nové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury OV 2 až OV 5.

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres. Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV) a Veřejná prostranství – zeleň (PZ). Vymezují se plochy pro veřejná prostranství (PV 1 až PV 14) a plochy pro veřejnou zeleň (PZ 1 až PZ 10).

5. 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 ložisek nerostných surovin a podobně)

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina obce Tišice je krajinou pestré skladby, krajina převážně zemědělská, doplněná plochami lesní a nelesní zeleně v nivě toku Labe; plochy vzrostlé zeleně v zemědělské krajině se vyskytují pouze v omezeném množství.

- Do budoucna bude podporován smíšený charakter zemědělské části území a zvyšován podíl zeleně v krajině; stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.

- Budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability, doplněny plochy zeleně ochranné a liniové prvky zeleně podél komunikací.

- Budou zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostezky) apod.

- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy), zalesnění a budovány vodní plochy.

- V krajině nebudou umístována soliterní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.

- Těžba nerostů je možná v rámci stanoveného dobývacího prostoru bez ohledu na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Těžba nerostů mimo stanoveného dobývacího prostoru je možná pouze v rámci stanoveného CHLÚ v rozsahu případného nového nebo rozšířeného dobývacího prostoru. Po dokončení těžby bude území rekultivováno.

- V prostoru odkališť budou po ukončení životnosti nádrže rekultivovány.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Tišice v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy rekreace:	Rekreace rodinná (RR)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) Dopravní infrastruktura – drážní (DD)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)
Plochy výroby a skladování:	Výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna (VF)
Plochy sídelní zeleně:	Sídelní zeleň – zahrady (ZZ)
Plochy vodní a vodohospodář.:	Vodní a vodohospodářské plochy (W)

Plochy zemědělské:	Zemědělské plochy (NZ)
<i>Specifické plochy:</i>	Zemědělské plochy – zahradnictví (NZz)
Plochy lesní:	Lesní plochy (NL)
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (NP)
Plochy smíšené nezastav. území:	Smíšené plochy nezastavěného území (NS)
Plochy těžby nerostů:	Těžba nerostů (NT)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Tišice v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v krajině.

5.3. Územní systém ekologické stability

Na území obce Tišice byly vymezeny následující skladebné části ÚSES:

Nadregionální a regionální biocentra

- RBC 1480 Úpor a Kelské louky, funkční

Návrh opatření: Louky kosit, v rámci lesního hospodaření podpořit přirozené druhy polabských luhů.

- RBC 1478 Mlékojedský luh, funkční

Návrh opatření: V rámci lesního hospodaření podpořit přirozené druhy polabských luhů.

- RBC 1871 V Jiřině, funkční

Návrh opatření: Louky kosit, v rámci lesního hospodaření podpořit přirozené druhy polabských luhů. Nefunkční úsek – převedení orné půdy na TTP (plocha NP 3).

Nadregionální a regionální biokoridory

- NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh

Návrh opatření: V lesním porostu hospodařit výběrným způsobem, v rámci výchovy potlačovat topol, likvidace nepůvodních bylin, občasné kosení rákosu, pravidelné kosení polokulturních luk, odstranění nepovolených skládek.

- RBK 1129 Košátecký potok

Návrh opatření: Revitalizace toku, zachovat odstup kalových polí od RBK.

Lokální biocentra (LBC)

- LBC 158 V Záblatí, funkční, vloženo do RBK

Návrh opatření: Extenzivní využívání luk, občasné kosení.

- LBC 159 Košátecký potok u Remízku, částečně funkční, vloženo do RBK

Návrh opatření: Zajistit ochranu biocentra před znečištěním z provozu závodu Spolana a ze skládky chemických odpadů. Nefunkční úsek – převedení orné půdy na TTP (plocha NP 1).

- LBC 160 Ústí Košáteckého potoka, funkční, vložené do RBK
Návrh opatření: Zajistit ochranu biocentra před znečištěním z provozu závodu Spolana a ze skládky chemických odpadů.
- LBC 162 Nad Tišicemi, částečně funkční
Návrh opatření: Nefunkční úsek – převedení orné půdy na TTP (plocha NP 2), postupně doplňovat vhodnými druhy dřevin.
- LBC 163 Všetatská černava, funkční
Návrh opatření: Pravidelné kosení, likvidace rákosu.
- LBC 164 Remíz u Klokoče, funkční
Návrh opatření: Zachovat mokřadní společenstva a stromový porost uprostřed zemědělské krajiny.
- LBC 165 Obora, funkční
Návrh opatření: Upravit druhové složení dřevin.
- LBC 313 Jiřická tůň, funkční
Návrh opatření: Občasné posekání rákosu, prořezávka dřevin, při nadměrném zarůstání redukovat vodní vegetaci, pravidelné kosení polokulturních luk.

Lokální biokoridory

- LBK 92 Klokoč u Olšin
Návrh opatření: Revitalizovat tok, doplnit břehové porosty vhodnými druhy dřevin, občasné kosení břehů.
- LBK 93 Chrást – Remíz u Klokoče
Návrh opatření: Nefunkční úsek – převedení orné na TTP v šířce 20 m (plocha NS 1).
- LBK 94 Chrást – Obora
Návrh opatření: Kosení luk, likvidace rákosu, odstranění náletových dřevin. V lesním porostu podpořit přirozená společenstva.
- LBK 213 Všetatská černava – Remíz u Klokoče
Návrh opatření: Doplnit břehové porosty vhodnými druhy dřevin. Nefunkční úsek – převedení orné na TTP v šířce 20 m (plocha NS 2).

Upřesňování ÚSES:

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro skladebné části ÚSES, které byly vymezeny na zemědělské půdě, je možné dále upřesnit jejich vymezení za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.

5.4. Plochy změn v krajině

ÚP vymezuje plochy změn v krajině pro realizaci ÚSES:

NP 1 – založení nefunkčního úseku lokálního biocentra LBC 159 Košátecký potok u Remízků.

NP 2 – založení nefunkčního úseku lokálního biocentra LBC 162 Nad Tišicemi u Remízků.

NP 3 – založení nefunkčního úseku regionálního biocentra RBC 1871 V Jiřině.

NS 1 – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK 93 Chrást – Remíz u Klokoče.

NS 2 – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK 213 Všetatská černava – Remíz u Klokoče.

Zahrnují převedení ploch orné půdy na TTP nebo ostatní plochy s předpokladem výsadby vzrostlé zeleně. V těchto plochách bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za ostatní plochy (vzrostlá zeleň), místně možno ponechat trvalé travní porosty (součást ZPF), upřesnění rozsahu ploch TTP a ostatních ploch bude řešeno v Projektu ÚSES.

Vymezují se plochy pro realizaci vodních ploch W 1 a W 2.

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	plochy změn v krajině
plochy vodní a vodohospodářské	Vodní a vodohospodářské plochy (W)	W 1, W 2
plochy přírodní	Přírodní plochy (NP)	NP 1, NP 2, NP 3
plochy smíšené nezastavěného území	Smíšené plochy nezastavěného území (NS)	NS 1, NS 2

Vymezují se plochy rekultivací:

- rekultivace plochy těžby,
- rekultivace plochy odkaliště.

6. PODMÍNKY 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))

6.1. Společná ustanovení

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

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci dané plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

A. Celé území

A1) Na celém správním území obce jsou nepřípustné:

- větrné elektrárny,
- fotovoltaické elektrárny mimo plochy výroby VP a VF, připouští se užití fotovoltaických panelů v zastavěném území a v zastavitelných plochách jako doplňkové využití (např. u RD nebo provozovny na střeše domu či na zahradě apod.),
- výstavba a rozšiřování chat a zahrádkářských chat, mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy BI a RR.

A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- pozemkem (parcelou) může být míněn také soubor sousedících pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,
- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- nerušící výroba nebo nerušící obslužné funkce jsou výroba nebo občanské vybavení a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území nad hodnoty limitů stanovených platnými předpisy.

A3) Území je rozděleno na zóny:

- 1 – území s převahou obytné funkce: Hlavní zastavěné území a území zastavitelných ploch. V tomto území budou přednostně umísťovány stavby pro bydlení, občanské vybavení, veřejnou infrastrukturu a plochy pro podnikání nerušícího charakteru.
- 2 – území s převahou individuální rekreace: Území ucelené chatové oblasti. Rekolaudace stávajících staveb na bydlení je možné pouze při dodržení min. výměry pozemku pro umístění RD a při zajištění dopravního přístupu.
- 3 – území výroby, těžby a skládkování: Území zatížené vlivy hospodářských funkcí na životní prostředí a devastaci krajiny. V zastavěných částech území je možné umísťování záměrů výroby a skládání, které by nešly umístit v blízkosti ploch hygienické ochrany. Krajina zatížená lidskou činností bude po dokončení využití rekultivována (plochy těžby, plochy nakládání s odpady).
- 4 – území smíšené: Uplatňují se zde funkce obytná, rekreační, zemědělské výroby, funkce lesa a přírodní funkce krajiny. Rozvoj funkcí je možný pouze při respektování ostatních. Budou dodržena tato pravidla:
 - a) Nebudou zde umísťovány nové záměry (nové hlavní stavby) pro bydlení, rekreaci, výrobu s výjimkou vymezených zastavitelných ploch BI 81 až BI 84, RR 1, RR 2 a VD 4. Stabilizované plochy bydlení a rekreace nebudou dále děleny za účelem umístění další stavby hlavní.

- b) Stávající stavby pro bydlení a rekreaci a stavby vedlejší, zapsané v KN na pozemcích, které nejsou lesem, mohou být rozšiřovány v rámci pozemků, které nejsou lesem. Tyto stavby hlavní mohou být doplňovány o další stavby vedlejší, související s bydlením nebo rekreací, do 25 m² zastavěné plochy jednoho stavebního objektu, v rámci areálu téže stavby hlavní (v rámci hranice zastavěného území).
- c) Stávající stavby pro bydlení a rekreaci, zapsané v KN na pozemcích lesa nebo pozemky lesa obklopené, jsou stabilizované a nebudou půdorysně rozšiřovány.
- d) Stávající stavby na pozemcích lesa, nezapsané do KN, jsou nepřípustné.
- e) Stávající stavby na pozemcích zahrad a pozemcích ostatních, nezapsané do KN, mohou být legalizovány.
- f) Stávající stavby, jejichž skutečné umístění se liší od zákresu v Katastru nemovitostí (posun v důsledku geometricky nepřesně určené polohy), se považují za umístěné na místě, kde jsou, bez možnosti další výstavby v lokalitě, kde se nachází nepřesný zákres.
- g) Oplocování pozemků lesa je nepřípustné.
- 5 – území zemědělské krajiny: V tomto území budou upřednostňovány zájmy zemědělského využití ploch tradičních forem, s podporou ploch lesní a nelesní zeleně.
 - 6 – území specifických forem zemědělské výroby: V tomto území budou upřednostňovány zájmy zemědělské výroby a zemědělského využití ploch specifických forem – zahradnictví, zelinářství, jahodářství apod. s možností umístování staveb a zařízení pro zlepšení specifických forem zemědělské výroby (např. skleníky a fóliovníky a oplocení).
 - 7 – území s převahou přírodních funkcí krajiny: V tomto území budou upřednostňovány zájmy ochrany přírody před ostatními funkcemi území; v území nebudou umístovány nové rekreační objekty, stávající objekty nebudou půdorysně ani objemově rozšiřovány, připouští se pouze udržovací práce.

B. Zastavěné území a zastavitelné plochy

B1) Umístování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně je možné v tomto rozsahu:

a) V celém zastavěném území a v zastavitelných plochách a ve stabilizovaných plochách dopravní a technické infrastruktury (DS, DP, DV, DD, TI, TO) je možné jako přípustné využití v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití umístovat:

- komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší,
- odstavná a parkovací stání pro funkci plochy,
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- veřejná a ochranná zeleň,
- oplocení – s výjimkou ploch veřejných prostranství (PV, PZ), pozemních komunikací (DS), dráhy (DD), aktivní zóny záplavového území a ploch pro ÚSES.

b) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách bydlení kolektivního (BK), individuálního (BI), v plochách rekreace (RR) a v plochách sídelní zeleně – zahradách (ZZ):

- hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílny – s výjimkou aktivní zóny záplavového území,
- pergoly, altány, bazény, apod. – s výjimkou aktivní zóny záplavového území,
- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),
- dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.

- c) Stavby vedlejší a využití pozemků v plochách občanského vybavení (OV, OK, OS, OH) a v plochách výroby a skladování (VD, VP, VZ, VF):
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod.,
 - související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže a parkoviště pro obsluhu plochy, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),
 - zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená.

B2) Intenzita využití pozemků:

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravněvacích tvárníc a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

B3) Struktura a charakter zástavby:

Struktura zástavby:

- urbanistická struktura dle založení:
 - v zastavěném území – v historických jádrech sídel: pravidelná – návesní vesnice
 - v zastavěném území – mimo historická jádra a v zastavitelných plochách: pravidelná – lineární
- typ zástavby:
 - v zastavěném území – v historických jádrech sídel: řadová volná
 - v zastavěném území – mimo historická jádra sídla: plošná

Charakter zástavby:

- typ obytného domu:
 - v zastavěném území – v historických jádrech sídel: obdélný
 - v zastavitelných plochách: obdélný nebo izolovaný (dle převažujícího charakteru ulice); nepřipouští se řadová výstavba a dvojdomy.
- výška zástavby: bude respektována převažující výška okolní zástavby; stavby nedosahující převažující výšky a stavby plochostřeché mohou být dostavěny při zachování v území převažujícího charakteru zástavby a zastřešení.

Při dostavbách v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu bude výstavba respektovat převažující strukturu a charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

B4) Prvky v podrobnosti regulačního plánu dle § 43, odst. (3) stavebního zákona:

Nebyly vymezeny.

B5) Max. hladina zástavby:

- plochy BI, RR, SO, OS:
 - max. 1 NP + podkroví.
- plochy BK, OV, OK:
 - max. 2 NP + podkroví / resp. max. 10 m

- stávající vyšší stavby ponechat dle současného stavu (nezvyšovat).
- plochy PV, PZ, DP, DS, DD, TI, TO, VF, dále plochy v krajině NZ, NL, NS:
 - max. 1 NP / resp. max. 5 m.
- plochy VP, VD, VZ:
 - max. 2 NP + podkroví / resp. 3 NP při ploché střeše / resp. max. 10 m.

B6) Střety s limity využití území:

- *Výstavba v ochranném pásmu lesa, venkovního vedení VVN, VN a TS:* Přednostně budou budovy na pozemku umístovány mimo ochranné pásmo; v případě že není takové řešení možné, je výstavba možná pouze při udělení výjimky z ochranného pásma resp. souhlasu dotčeného orgánu nebo správce se zásahem.
- *Výstavba v ochranném pásmu silnice, vodovodu, kanalizace, plynovodu STL, kabelového vedení VN, kabelového sdělovacího vedení:* Budovy na pozemku budou umístovány mimo ochranné pásmo.
- V případě kolize s územím s archeologickými nálezy je třeba při výstavbě počítat s možností archeologického výzkumu.
- *Výstavba v záplavovém území (plochy BI 7, BI 75 část, BI 76, BI 77, BI 78 část, BI 81 část, BI 84 část, VD 2 část, VD 5, ZZ 3):* Mimo aktivní zónu je v záplavovém území možno povolit stavby za podmínky, že výškové umístění podlah obytných a provozních místností bude navrženo nad hladinou vody při průtoku Q_{100} a že záměry staveb splní požadavky na jejich umístování v záplavovém území. V aktivní zóně nebudou umístovány žádné budovy ani oplocení.
- *Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):* Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.
- *Pásmo při správě toku* bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení.

B7) Odstavování vozidel

Každá nově zřízená bytová jednotka musí mít zbudována dvě parkovací místa na vlastním pozemku.

Potřeby parkování obyvatel (v plochách BI, BK) a rekreantů (v plochách RR) budou řešeny na vlastním pozemku.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků nebytových provozů (v plochách OV, OK, OS, VD, VP, VZ) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy. Odstavování vozidel bude řešeno v takovém rozsahu, který odpovídá způsobu využití a kapacitě objektu; u kapacitních areálů jako jsou sportovní areály, základní škola apod. je třeba zohlednit i rozsah ploch pro nárazové zvýšení potřebné kapacity dopravní obsluhy.

Samostatná veřejně přístupná parkoviště mohou být umístěna v rámci ploch typu PV, DS, OV, OK, OS, VD, VP, VZ.

C. Nezastavěné území

C1) Stavby, zařízení a využití v nezastavěném území:

Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních a smíšených nezastavěného území) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je možné v celém nezastavěném území s výjimkou:

- ploch typu NP (viz kap. 6.2.26.),
- ploch biokoridorů – bez budov a oplocení,
- ploch aktivní zóny záplavového území – bez budov a oplocení.

V celém nezastavěném území je dále možno provádět opatření:

- rekultivace starých zátěží,
- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky,
- zeleň.

C2) Oplocení v nezastavěném území se přípouští:

- u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad.

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), aktivní zónu záplavového území a plochy pro ÚSES.

C3) Zalesnění

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení kolektivní (BK)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěstitelské zázemí pro samozásobení
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Na vymezených stabilizovaných plochách nebudou umístovány další hlavní stavby.

6.2.2. Bydlení individuální (BI)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)

- stavby občanského vybavení komerčního charakteru místního významu – prodejny potravin a smíšeného zboží, veřejné stravování (např. restaurace apod.)
- stavby pro krátkodobé přechodné ubytování do 10 lůžek
- služby místního významu, např. kadeřnictví, opravná obuví apod.
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- samostatné zahrady
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, drobná výroba) s vlastními účelovými stavbami
Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:
- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; nepřípustné jsou zvláště:
 - stavby a provozy, které naruší obytné prostředí hlukem – např. restaurace s venkovním provozem, diskotéky, noční bary
 - služby produkující hluk a zatěžující území provozem na pozemních komunikacích – např. klempírny, truhlářské dílny, autoopravny a pneuservisy, autobazary apod.

Pravidla uspořádání území:

Min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby: 800 m² u ploch neparcelovaných do doby vydání ÚP, 600 m² u již v té době existujících parcel.

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu pro přípustné nebo podmíněně přípustné využití – 100 m².

Max. zastavěná plocha: 30 % v zastavitelných plochách a plochách přestavby, max. však 400 m² zastavěné plochy všech budov v areálu u jedné hlavní stavby.

Min. plocha zeleně: 30 % u zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Při dělení již existujících zastavěných stavebních pozemků musí obě části splňovat min. velikost pozemku 800 m² a max. zastavěnou plochu 30 %.

Výše uvedená přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umístěvané záměry však musí respektovat obytný charakter území.

Plochy BI 9, BI 10, BI 15, BI 17, BI 18 (část přilehlá k dráze) mohou být zasaženy hlukem ze železniční dopravy a plochy BI 1, BI 9, BI 13, BI 15, BI 42, BI 43 hlukem ze silniční dopravy; v návazných řízeních bude prověřeno, zda hlukem z provozu dopravy nedochází k překročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nově navrhované obytné zástavby, a v případě zasažení hlukem bude součástí řešení ploch realizace protihlukových opatření.

Plochy BI 2, BI 8, BI 43, BI 44, BI 56, BI 79, BI 80 jsou dotčeny ochranným pásmem silnice. Ochranné pásmo bude respektováno při umístění staveb.

Plochy BI 2, BI 8, BI 19, BI 21, BI 22, BI 34, BI 35, BI 36, BI 37, BI 56, BI 75, BI 79, BI 80 jsou dotčeny ochranným pásmem vedení VN, které bude přeloženo do kabelu VN nebo musí být respektováno při umístění budov.

V plochách BI 81, BI 82 a BI 83 nebudou umístěvány nové budovy do vzdálenosti 20 m od hranice lesa. Část do vzdálenosti 20 m od hranice lesa může být využívána jako zahrada nebo zpevněná plocha.

V plochách BI 7, BI 75, BI 76, BI 77, BI 78, BI 81, BI 84 budou stavby umístěvány přednostně mimo záplavové území. Při nezbytnosti umístění v záplavovém území budou budovy

respektovat umístění v záplavovém území, tj. podlahy obytných částí budou nad niveletou hladiny Q_{100} .

Podmínkou zástavby ploch BI 56 (část dopravně obslužená z plochy PV 12), BI 57, BI 85 je rozšíření plochy veřejného prostranství PV 12 pro umístění komunikace, a to na šíři 8 m v úsecích, kde je toto veřejné prostranství obestavěno oplocením jednostranně nebo není dosud obestavěno; pro každý záměr je požadována komunikace v délce min. části plochy PV 12 od předpokládaného vjezdu na plochu PV 12 po přístup k ploše bydlení či její části, která má být zastavěna.

Podmínkou zástavby v ploše BI 68 je vymezení plochy veřejného prostranství (mimo ploch pro dopravu) v rozsahu min. 1487 m².

6.2.3. Rekreace rodinná (RR)

Hlavní využití:

Rekreace rodinná ve stavbách pro rekreaci. Pozemek rodinné rekreace je využíván k rekreaci a pěstitelské činnosti.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: v zóně 1, 2 a 4 – 150 m², v zóně 7 – ve stávajících půdorysech

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.4. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:

Občanské vybavení veřejného charakteru (stavby pro školství; stavby pro zdravotnictví; stavby pro sociální péči; stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu; stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro veřejné stravování, pro obchod a služby
- stavby pro administrativu a finanční služby (banka, pošta, apod.)
- sportovní stavby a zařízení
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- nepřípustné jsou zvláště stavby, které narušují obytné prostředí hlukem:
 - stavby pro veřejné stravování a kulturu, jako jsou restaurace s venkovním provozem, diskotéky apod.
 - stavby pro řemeslnou výrobu jako klempírny, truhlářské dílny, autodílny apod.

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.5. Občanské vybavení – komerční zařízení (OK)

Hlavní využití:

Občanské vybavení komerčního charakteru (stavby pro stravování, přechodné ubytování, obchod a služby, administrativu a finanční služby apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce) – s výjimkou ploch OK 2, OK 3, OK 4, OK 5 a budov na st.p.č. 446 a 586 (administrativně obchodní centrum obce).
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro drobnou výrobu a opravárenské služby do 1000 m² plochy pozemku
- sportovní stavby a zařízení

Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:

- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- nepřípustné jsou zvláště stavby, které narušují prostředí hlukem:
 - stavby pro veřejné stravování jako jsou restaurace s venkovním provozem, diskotéky apod.
 - stavby pro řemeslnou výrobu jako klempírny, truhlářské dílny, autodílny apod.

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 70 %

Min. plocha zeleně: 15 %

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu – 1000 m².

V ploše OK 6 budou budovy umístěny mimo ochranné pásmo VVN.

6.2.6. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní stavby, plochy a zařízení, zahrnující stavby pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby pro obsluhu plochy (např. restaurace, prodejna občerstvení)
- stavby pro ubytování (turistická ubytovna apod.)
- stavby pro stravování (restaurace apod.)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 70 %

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.7. Občanské vybavení – hřbitov (OH)

Hlavní využití:

Plochy a účelové stavby pro pohřbívání (např. márnice, hrobky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro kulturu pro potřeby plochy (obřadní síň, kaple apod.)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.8. Veřejná prostranství – zpevněné plochy (PV)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace, plochy pro odstavení vozidel a související plochy zeleně. Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m²

Min. plocha zeleně: nestanoveno.

6.2.9. Veřejná prostranství – zeleň (PZ)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)

- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy
- odstavňá a parkovací stání
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m²

Min. plocha zeleně: 70 %.

6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), s možností umístění staveb pro nerušící obslužné funkce a nerušící výrobní činnosti. Bydlení nemusí být hlavním využitím každého zastavěného stavebního pozemku v území, všechny záměry však musí respektovat převážně obytný charakter území.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby občanského vybavení komerčního charakteru místního významu – prodejny potravin a smíšeného zboží, veřejné stravování (např. restaurace apod.)
- stavby pro krátkodobé přechodné ubytování
- služby místního významu, např. kadeřnictví, opravna obuvi apod.
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- samostatné zahrady
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, drobná výroba) s vlastními účelovými stavbami
Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:
- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; nepřípustné jsou zvláště:
 - stavby a provozy, které naruší obytné prostředí hlukem – např. restaurace s venkovním provozem, diskotéky, noční bary
 - služby produkující hluk a zatěžující území provozem na pozemních komunikacích – např. klempírny, truhlářské dílny, autoopravny a pneuservisy, autobazary apod.

Pravidla uspořádání území:

Min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby: 800 m².

Max. zastavěná plocha: 60 % v zastavitelných plochách a plochách přestavby, max. však 400 m² zastavěné plochy všech budov v areálu u jedné hlavní stavby.

Min. plocha zeleně: 30 % u zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Výše uvedená přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umístěované záměry však musí respektovat obytný charakter území.

6.2.11. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu – pozemní komunikace (silnice).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- plochy pro parkování a odstavování vozidel
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m²

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.12. Dopravní infrastruktura – silniční – parkoviště (DP)

Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu – parkoviště.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.13. Dopravní infrastruktura – silniční – vybavenost (DV)

Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu – čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.14. Dopravní infrastruktura – drážní (DD)

Hlavní využití:

Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parkovací a odstavná stání
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.15. Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, technická zařízení na tocích apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.16. Technická infrastruktura – nakládání s odpady (TO)

Hlavní využití:

Stavby, zařízení a plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.17. Výroba a skladování – drobná výroba (VD)

Hlavní využití:

Výroba a skladování podstatně neobtěžující své okolí, řemeslné dílny a opravny.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (služby)
- stavby pro obchod
- prodejny s venkovním prodejem (např. stavebniny, zahradnictví apod.)
- sběrné dvory
- vodní plochy (požární nádrže)
- byty pro majitele, zaměstnance nebo správce výrobních, skladovacích a obchodních areálů umístěných v ploše
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 1000 m²

Max. zastavěná plocha: 50 %

Plochy VD 2, VD 3, VD 5 jsou dotčeny ochranným pásmem vedení VN nebo TS, o.p. musí být respektováno při umísťování budov, příp. přeloženo.

V plochách VD 2 a VD 5 budou stavby umísťovány přednostně mimo záplavové území. Při nezbytnosti umístění v záplavovém území budou budovy respektovat umístění v záplavovém území, tj. podlahy obytných částí budou nad niveletou hladiny Q₁₀₀.

V aktivní zóně nebudou umísťovány žádné budovy ani oplocení.

6.2.18. Výroba a skladování – průmyslová výroba (VP)

Hlavní využití:

Výroba a skladování.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavební dvory, zařízení pro údržbu komunikací, areály autodopravy
- prodejny s venkovním prodejem (např. stavebniny, zahradnictví apod.)
- čerpací stanice pohonných hmot
- občanské vybavení veřejné i komerční
- stavby pro stravování pro obsluhu plochy
- sběrné dvory
- vodní plochy (požární nádrže)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

- stavby pro ubytování pro obsluhu plochy, služební byty
- za splnění následujících podmínek:*

- plochy pro ubytování nesmí být zatíženy provozem z výroby (hlukem, pachem a spadem apod.) nad obvyklou míru

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: nestanoveno

Max. zastavěná plocha: 70 %

Min. plocha zeleně: 15 %

VP 1 – součástí výstavby bude pás ochranné zeleně o šíři 10 m podél silnice II/331.

6.2.19. Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Hlavní využití:

Zemědělská neživočišná výroba.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělské služby a opravy
- řemeslné dílny a opravy
- podnikatelská činnost (služby)
- sběrné dvory
- zahradnictví
- vodní plochy (požární nádrže)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

- živočišná výroba – zřizování a rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změny druhu chovaných zvířat, změny technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby *pouze za předpokladu*, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do staveb a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci).

Pouze jako funkce doplňková a za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné plochy:

- bydlení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.20. Výroba a skladování – fotovoltaická elektrárna (VF)

Hlavní využití:

Plocha pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaická elektrárna.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.21. Sídlní zeleň – zahrady (ZZ)

Hlavní využití:

Zahrady v zastavěném území, které nejsou určeny pro umístění hlavní stavby pro bydlení, ale mohou být součástí areálu stavby pro bydlení umístěné v ploše BI sousedící.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m².

V ploše ZZ 3 nebudou umístěovány budovy a oplocení.

V ploše ZZ 6 bude provedeno zpracování hodnocení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů.

6.2.22. Sídelní zeleň – zeleň ochranná (ZO)

Hlavní využití:

Plochy zeleně ochranné, omezující vlivy výroby.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní

Pravidla uspořádání území:

V plochách nebudou umístěovány budovy.

6.2.23. Vodní a vodohospodářské plochy (W)

Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, stavby k jímání vody, přemostění toků
- stavby revitalizací toků a nádrží
- rekreační využití vodních ploch
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Nestanoveno.

6.2.24. Zemědělské plochy (NZ), Zemědělské plochy – zahradnictví (NZz)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

Specifické využití: NZz – zahradnictví, zelinářství, jahodářství apod.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky
- výsadba porostů lesního typu, zalesnění
- včelíny, včelnice a včelníky
- zvláštní režim hospodaření (plochy pro biokoridory – bude provedeno zatravnění nebo výsadba dřevin, změna na TTP nebo ostatní plochy)
- pouze v plochách NZz – skleníky a fóliovníky
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: v plochách NZ: 25 m², v plochách NZz – 1000 m²

6.2.25. Lesní plochy (NL)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř
- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES)
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m²

6.2.26. Přírodní plochy (NP)

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady

- lesy, výsadba porostů lesního typu

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ze staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona pouze:
 - stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické
 - stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – vedení inž. sítí,
 - stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry, protipovodňová opatření)
 - stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůně, mokřady)
- včelíny, včelnice a včelníky
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES

Pravidla uspořádání území:

Umíst'ování budov nebo oplocení je vyloučeno.

6.2.27. Smíšené plochy nezastavěného území (NS)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy zemědělského půdního fondu
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišť'ování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
- lesy, výsadba porostů lesního typu, zalesnění
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- v plochách pro biokoridory – je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m²

6.2.28. Těžba nerostů (NT)

Hlavní využití:

Těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava a související technologické objekty a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rekultivace po těžbě

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Pravidla pro uspořádání území:

Po ukončení těžby bude plocha rekultivována dle schváleného plánu rekultivace. Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu, který neslouží těžbě a souvisejícím činnostem: 25 m².

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití
S1	DS 101, DS 102	přeložka silnice II/331 ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury
S2	DS 103	přeložka silnice III/24421 ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury
S3	DD 101	přestavba železniční tratě č. 072 Ústí nad Labem–Střekov – Lysá nad Labem koridor ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury
S4	PV 4	výstavba místní komunikace
S5	PV 5	výstavba místní komunikace
S6	PV 6	výstavba místní komunikace
S7	PV 8	rozšíření místní komunikace
S8	PV 9	rozšíření místní komunikace
S9	PV 10	výstavba místní komunikace
S10	PV 11	rozšíření místní komunikace
S11	PV 12	rozšíření místní komunikace
S12	PV 13	výstavba místní komunikace

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy územního systému ekologické stability

Nadregionální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
O1	NRBK K10 Stříbrný roh – Polabský luh	založení prvku ÚSES – nadregionální biokoridor

Regionální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
O2	RBC 1480 Úpor a Kelské louky	založení prvku ÚSES – regionální biocentrum
	RBC 1478 Mlékojedský luh	založení prvku ÚSES – regionální biocentrum
	RBC 1871 V Jiříně	založení prvku ÚSES – regionální biocentrum
	RBK 1129 Košátecký potok	založení prvku ÚSES – regionální biokoridor

Lokální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
O3	LBC 158 V Záblatí	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 159 Košátecký potok u Remízů	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 160 Ústí Košáteckého potoka	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 162 Nad Tišicemi	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 163 Všetatská černava	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 164 Remíz u Klokoče	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 165 Obora	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 313 Jiřická tůň	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBK 92 Klokoč u Olšin	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor
	LBK 93 Chrást – Remíz u Klokoče	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor
	LBK 94 Chrást – Obora	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor
	LBK 213 Všetatská černava – Remíz u Klokoče	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

č. VPO	označení	využití	p.č.
S13	OV 3	občanské vybavení	549/12, 577/2 k.ú. Chrást u Tišic.

Veřejná prostranství

č. VPO	označení	využití	p.č.
O4	PZ 1	veřejné prostranství – zeleň	18/14, 18/3 část, k.ú. Tišice
O5	PZ 2	veřejné prostranství – zeleň	497/1 část, 500/2 část, 499/2 část, k.ú. Chrást u Tišic
O6	PZ 3	veřejné prostranství – zeleň	180/1 část, k.ú. Tišice
O7	PZ 4	veřejné prostranství – zeleň	488/254 část, k.ú. Chrást u Tišic
O8	PZ 5	veřejné prostranství – zeleň	488/254 část, k.ú. Chrást u Tišic
O9	PZ 6	veřejné prostranství – zeleň	470/1 část, 470/4 část, 470/23 část, k.ú. Chrást u Tišic
O10	PZ 7	veřejné prostranství – zeleň	478/86 část, 478/10 část, k.ú. Chrást u Tišic
O11	PZ 9	veřejné prostranství – zeleň	577/14 část, 583/26 část, k.ú. Chrást u Tišic
O12	PZ 10	veřejné prostranství – zeleň	436/4 část, k.ú. Chrást u Tišic

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

Je vymezena plocha územní rezervy VP 201 – plocha výroby a skladování v návaznosti na stávající zástavbu v lokalitě Červený mlýn. Plocha může být změněna na zastavitelnou po zrušení chráněného ložiskového území.

Je vymezen koridor územní rezervy pro dopravní infrastrukturu DV 201 – výstavbu průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe.

11. ROZSAH DOKUMENTACE

(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)

Textová část:

První svazek – Textová část územního plánu	37 stran
Druhý svazek – Textová část Odůvodnění územního plánu	102 stran
Třetí svazek – Příloha č. 1 Textové části odůvodnění: Vyhodnocení námitek a připomínek	51 stran

Grafická část územního plánu Tišice obsahuje 3 výkresy.

Grafická část odůvodnění územního plánu Tišice obsahuje 3 výkresy a 3 schémata. Seznamy výkresů jsou uvedeny v oddílech II. a IV.

II. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část ÚP Tišice obsahuje následující výkresy v měřítcích:

A1. Výkres základního členění	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000