

ÚZEMNÍ PLÁN

TOMICE

Textová část

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI				
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Tomice	Jméno: Danuše Křepelková	Funkce: starostka	Podpis: 	Razítko: 
číslo jednací: Opatření obecné povahy č. 1/2010.	Datum vydání: 14. 10. 2010. Datum nabytí účinnosti: 29. 10. 2010.			
Pořizovatel: Městský úřad Vlašim, odbor výstavby a územního plánování	Jméno: Martin Matějka	Podpis: 	Razítko: Městský úřad Vlašim odbor výstavby a územního plánování -1-	
	Zpracovatel: Ing.arch.Hana Vokrouhlecká			
	Podpis: 	Datum: Říjen 2010		

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

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

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

- Rozvoj bude situován do největšího a jediného sídla a to jsou Tomice.
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení a zemědělská výroba, které budou i nadále rozvíjeny.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech, kam bude zejména soustředována bytová výstavba, jsou většinou vymezeny na okrajových plochách obce.
- Nevymezují se nové plochy pro individuální pobytovou rekreaci, nové stavby pro tento účel jsou nepřipustné; přípustný je rozvoj nepobytové rekreace.
- Podporována je výstavba sportoviště na nově vymezené ploše, ale i dostavba stávajících sportovních ploch a doplňujícího zařízení, včetně okolní zeleně.
- Stávající jsou plochy pro zemědělskou výrobu a to v kombinaci s bydlením.
- Nedojde ke zvýšení podílu ploch pro rozvoj hospodaření na zemědělské půdě, nebudou vymezovány nové plochy pro rozvoj živočišné výroby.
- Občanské vybavení je stabilizováno na stávajících plochách, jedná se pouze o prodejnu, obecní úřad a hasičskou zbrojnici.
- Občanské vybavení je možné povolovat na nově vymezených plochách.
- Z hlediska koncepce dopravy nedochází ke změnám. Všechny silnice a komunikace zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Koncepce ochrany hodnot území vymezuje v návaznosti na právní stav ochrany přírodních a kulturních hodnot plochy a podmínky k ochraně hodnot, které musí být při rozhodování respektovány.
- Mezi nejvýznamnější plochy nelesní zeleně a lokality zvýšeného ochrannářského zájmu počítáme plochu na západní straně od sídla, která je vyznačena v grafické části.
- Celé správní území náleží do ploch s možným výskytem archeologického zájmu.
- Katastrální území Tomice patří mezi zranitelné oblasti podle nařízení vlády č. 103/2003 Sb., které se týká způsobu provádění hnojení na pozemcích.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

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

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

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

3.2. Plochy přestavby

se v územním plánu nevymezují.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Silnice a místní komunikace

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

4.1.2. Železniční doprava

Není v území zastoupena.

4.1.3. Letecká a vodní doprava

Nejsou v území zastoupeny.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

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

4.2.2. energetická vedení a trafostanice

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

4.2.3. zásobování plynem a teplem

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

4.2.4. spoje

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

4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení

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

- V obci se nachází prodejna smíšeného zboží.
- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.

4.4. Veřejná prostranství

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Plochy bydlení venkovského typu **BV**

hlavní využití

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

přípustné využití

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

podmíněně přípustné využití

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

nepřípustné využití

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku,
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravárství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/
- architektonické řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území

Požadavky na prostorové uspořádání

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

PRO JIŽ ZASTAVĚNÉ PLOCHY

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

6.2. Plochy smíšené obytné venkovské

BSV

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

Požadavky na prostorové uspořádání

- min. procento zeleně 40 %
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení
- kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou mez
- bude vyžadována sedlová nebo valbová střecha, s taškovou krytinou se sklonem 25 - 40°. Nepřípustná je krytina plechová nebo alukritová
- území budou zastavována směrem od současně zastavěného území sídla
- doporučená minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 1000 m², limitem je zastavěnost pozemku, která činí 30 %.
- při změnách staveb nebo dostaveb do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb

6.3. Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu

OV

hlavní využití

