

ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU TUKLATY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Tuklaty

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Monika Petrisková,
starostka obce Tuklaty

Otisk úředního razítka:

| | |
|---------------------------|--|
| Název dokumentace: | Změna č.4 územního plánu Tuklaty |
| Objednatel: | Obec Tuklaty Na Valech 19, 250 82 Tuklaty |
| Určený zastupitel: | Tomáš Kolínský |
| Pořizovatel: | Obecní úřad Tuklaty Na Valech 19, 250 82 Tuklaty který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb., před nabytím účinnosti zákona č.283/2021 Sb. |
| Projektant: | Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice |

Obsah:

Výroková část změny č.4 územního plánu

I. Textová část změny č.4 územního plánu

II. Grafická část změny č.4 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

| | |
|--------|---|
| FVE | Fotovoltaická elektrárna |
| MMR | Ministerstvo pro místní rozvoj |
| NRBC | Nadregionální biocentrum |
| NRBK | nadregionální biokoridor |
| ORP | Obec s rozšířenou působností |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9 |
| PUPFL | Pozemky určené k plnění funkce lesa |
| ÚP | Územní plán |
| ÚSES | Územní systém ekologické stability |
| ÚRP | Územní rozvojový plán |
| VPO | Veřejně prospěšné opatření |
| VPS | Veřejně prospěšná stavba |
| ZPF | Zemědělský půdní fond |
| ZÚR SK | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.14, č.15 a č.16 |

Obec Tuklaty

Č.j.: 27/5/2026

Tuklaty, dne 2.6.2026

Zastupitelstvo obce Tuklaty jako orgán příslušný k vydání územně plánovací dokumentace podle § 27 odst. 1 v souladu s § 104 a ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č.4 územního plánu Tuklaty

Změnou č.4 se mění Územní plán Tuklaty takto:

Níže uvedený, černě zobrazený text se změnou č.4 nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu Tuklaty po změně č.3. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.4 doplňuje, ~~modře zvýrazněný a přeškrtnutý text~~ se změnou č.4 ruší.

Důvodem této formy zpracování je přehlednost. Vzhledem k tomu, že podstatným předmětem Změny č.2 je převedení platného ÚP do jednotného standardu a uvedení do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. (náležitosti nového stavebního zákona), dochází tak k velkému množství textových úprav, k nahrazování ucelených částí a j. Obvyklý způsob výroku výpisem nově vloženého a rušeného textu by byl neúměrně pracný a nesrozumitelný.

I. Textová část změny č.4 územního plánu

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována k ~~24.6.2024~~**8.12.2025** a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrana a rozvoj jeho hodnot~~

Řešené území se skládá ze dvou katastrálních území. Větší, jižní část území je tvořena katastrálním územím Tuklaty (sídlo Tuklaty). Menší, severní část je tvořena katastrálním územím Tlustovousy (sídlo Tlustovousy).

Tuklaty se budou i nadále rozvíjet jako obec ležící v rozvojové oblasti republikového významu OB1, ve které převažují zemědělsky obhospodařované pozemky doplněné zelení vázanou převážně na vodní toky protékající řešeným územím.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné zachovávat následující hlavní koncepční zásady:

- Vyvážený rozvoj celého řešeného území, které leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1.
- Územně a stavebně rozvíjet obě sídla řešeného území s ohledem na jejich význam a potenciál.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj veřejné a komerční občanské vybavenosti zejména v Tuklatech.
- Podporovat další rozvoj podnikatelských aktivit zejména v Tuklatech.

- Podporovat další rozvoj výrobních a skladovacích aktivit ve vazbě na výrobní a skladovací plochy zejména podél silnice I/12.
- Při rozvoji obou sídel chránit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.
- Při dalším rozvoji respektovat nadřazené trasy dopravní a technické infrastruktury, včetně záměrů na jejich rozšíření a doplnění.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu prostřednictvím ploch BI – bydlení individuální, která je situována převážně do okrajových částí obou sídel, je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce prostřednictvím rozvoje ploch OK - občanské vybavení komerční v Tuklatech a ploch VL - výroba lehká navržených ve vazbě na silnici I/12. Dále je navržen rozvoj ploch OV - občanské vybavení veřejné v Tlustovousích, ploch pro sport v Tuklatech na rozhraní Tuklat a Tlustovous a posílení veřejných prostorů prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obou sídel tak, aby byla respektována a zachována jejich stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému ÚSES.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné respektovat následující hodnoty a zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Chránit veškeré nemovité kulturní památky v řešeném území, včetně stanoveného ochranného pásma jmenovitě zapsaných kulturních památek areálu kostela Narození sv. Jana Křtitele (ev. č. 867), tvrze, nyní zvonice (ev. č. 4101), areálu fary čp.19 (ev. č. 868), soubor soch u kostela a fary (ev. č. 869)
- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.
- Při využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže, aleje a stromořadí, studánky, atd.).
- Nová zástavba musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel.
- Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a veřejné zeleně, včetně navrženého doplnění prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě a jejím doplněním v souladu s komplexními pozemkovými úpravami.
- Zachovat využívané pěší trasy a cesty k Baumanovu kříži a podél Výmoly.
- Zajistit omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.
- Respektovat při jakémkoli využívání území ochranná pásma pozemních komunikací vymezená zvláštními právními předpisy, včetně jejich funkce jako prostoru pro doprovodnou a izolační zeleň.
- ~~Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).~~
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
 - Kvalitní zemědělský a půdní fond
 - Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky a údolní nivy)
 - Vymezené prvky ÚSES
 - Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
 - Mlýnská alej západně od Tlustovous
 - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)

- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
 - Zachovalá urbanistická struktura v historickém jádru sídla Tuklaty v návaznosti na prostor tvrze Tuklaty, kostel Nanebevzetí sv. Jana Křtitele a areál bývalé fary (nyní obecní úřad).
 - Zachovalá urbanistická struktura v historickém jádru sídla Tlustovousy

b.1 Koncepční rámec a obecné zásady

Stavbami ve veřejném zájmu jsou v tomto územním plánu chápány stavby, zařízení a opatření, jejichž realizace sleduje legitimní veřejné cíle obce, kraje nebo státu, zejména zajištění dostupného bydlení, energetické bezpečnosti, technické a digitální infrastruktury, dopravní obslužnosti, ochrany obyvatelstva a udržitelného rozvoje území.

Stavby ve veřejném zájmu mohou být realizovány všemi subjekty, v souladu se zákonem o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a dalšími zvláštními právními předpisy, za předpokladu, že jejich umístění, rozsah a způsob provedení jsou v souladu s koncepcí rozvoje obce, ochranou krajiny, zemědělského půdního fondu a dalšími veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Cílem této úpravy není vyloučení staveb ve veřejném zájmu z územního plánu, ale jejich koncepční usměrnění tak, aby nedocházelo k nevratným negativním dopadům na krajinu, ekologickou stabilitu území, technickou a dopravní infrastrukturu a kvalitu života obyvatel obce.

Stavby ve veřejném zájmu nejsou v území přípustné automaticky; jejich realizace je vždy podmíněna splněním regulativů stanovených tímto územním plánem a navazujícími kapitolami včetně podmínek stanovených v kap. f.

Bytová výstavba ve veřejném zájmu

Obecné zásady

- Bytová výstavba ve veřejném zájmu bude umístována přednostně do vymezených zastavitelných plochách.
- Přípustnost bytové výstavby je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a veřejné (občanské) vybavenosti.
- Pro bytovou výstavbu ve veřejném zájmu je žádoucí etapizace; zahájení dalších etap je možné pouze po prokazatelném zajištění potřebné technické a dopravní infrastruktury a veřejné vybavenosti odpovídající rozsahu výstavby, případně po uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a investorem, která stanoví závazek investora k realizaci této infrastruktury nebo k provedení přiměřených kompenzačních opatření.
- Požaduje se diverzifikovaná bytová struktura, zejména podíl bytů menších velikostí vhodných pro formy dostupného bydlení.
- Součástí záměru musí být odpovídající veřejná prostranství, zeleň a opatření ke zlepšení mikroklimatických podmínek (návrh min. procenta zeleně na pozemku – vztahené k dané ploše RZV viz kap. f.).
- Výstavba nesmí vést ke zhoršení dopravní situace v území; parkování musí být řešeno na pozemcích investora.

Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Podrobné podmínky viz. kap. f.2

Obecné zásady

- Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve veřejném zájmu jsou přípustné přednostně v zastavěném území, zastavitelných plochách, na střeších a fasádách staveb, v plochách a vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury a na brownfieldech.
- Umísťování OZE ve volné krajině je přípustné pouze výjimečně, a to po prokazatelném vyčerpání vhodných lokalit v zastavěném území a při splnění podmínek ochrany krajiny a ÚSES.
- Umísťování OZE na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany je nepřípustné, s výjimkou případů prokazatelného převažujícího veřejného zájmu.

- Záměry OZE nesmí narušit krajinný ráz, ekologickou stabilitu území, funkčnost ÚSES ani propustnost krajiny.
- Součástí záměru musí být posouzení kumulativních a synergických vlivů na území, včetně vlivů na technickou infrastrukturu a krajinný ráz.

Technická a digitální infrastruktura ve veřejném zájmu

Obecné zásady

- Stavby technické a digitální infrastruktury (včetně telekomunikačních zařízení a vysílačů) jsou přípustné v celém řešeném území, pokud nejsou v rozporu s ochranou krajiny, památkovými hodnotami a ochranou zdraví obyvatel.
- Upřednostňuje se sdílení infrastruktury a využití stávajících objektů.
- Nové dominantní stavby musí být minimalizovány z hlediska výšky, objemu a vizuálního působení v krajině.

Dopravní stavby ve veřejném zájmu

Obecné zásady

- Dopravní stavby ve veřejném zájmu musí být navrhovány v souladu s koncepcí udržitelné mobility, přirozeným rozvojem území.
- Upřednostňuje se rozvoj veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy.
- Součástí záměrů bude řešení dopravy v klidu odpovídající rozsahu záměru.

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

c.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

- BI - bydlení individuální
- BH - bydlení hromadné
- BX - bydlení jiné
- OK - občanské vybavení komerční
- OV - občanské vybavení veřejné
- OS - občanské vybavení – sport
- RI - rekreace individuální
- RZ - rekreace ~~– zahrádkářské osady~~ zahrádkářských osadách
- TU - technická infrastruktura všeobecná
- TO - nakládání s odpady
- DS - doprava silniční
- VL - výroba lehká
- VZ - výroba zemědělská a lesnická
- VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů
- WT - vodní a vodních toků
- ZS - zeleň sídelní ostatní
- OH - občanské vybavení – hřbitovy
- ZZ - zeleň ~~– zahrady a sady~~ zahradní a sadová

c.2 Základní zásady urbanistické koncepce

Při využití ploch je ~~nutné~~ **požadováno** respektovat následující základní zásady urbanistické koncepce:

- Centrem řešeného území jsou Tuklaty, ve kterých je zastoupena převážná většina **stávající** občanské vybavenosti řešeného území. **Na západním okraji Tlustovous je navržen rozvoj ploch OV – občanské vybavení veřejné prostřednictvím plochy Z.31.**
- Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území obou sídel, nebo v přímé návaznosti na zastavěné území.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit. Rozvoj ploch výroby je směřován převážně v prostorech navazujících na stávající areál podél silnice I/12.
- Návrh zastavitelných ploch zohledňuje kapacity dopravní a technické infrastruktury obou sídel, případně ~~navrhuje~~ **stanovuje** potřebná opatření k zajištění jejich zkapacitnění.
- Při využití ploch **je třeba** respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- ~~Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení kvality obytného prostředí, na kterém se bude podílet i návrh koridorů silniční dopravy vyplývající ze ZÚR SK.~~
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby ~~a navrhuje plochy~~. **Plochy** veřejné zeleně **jsou navrhovány zejména** prostřednictvím ploch ZS – zeleň sídelní ostatní.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje ~~závazné podmínky~~ **zásady** pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území – viz kap. b.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídel) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.
- Územní plán respektuje stanovené záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území toku Výmola.

c.3 Zastavitelné plochy

| Ozn. plochy | Plochy s rozdílným způsobem využití | k.ú. |
|--------------------|--|------------------------|
| Tuklaty | | |
| Z.1 | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.2a | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.2b | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.3 | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.4 | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.10 | OK – občanské vybavení komerční | Tuklaty |
| Z.11 | OH - občanské vybavení – hřbitovy | Tuklaty |
| Z.12 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.13 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.14 | BI - bydlení individuální, DS - doprava silniční | Tuklaty |
| Z.15 | ZS – zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.21 | OS – občanské vybavení – sport | Tuklaty |
| Z.22 | OS – občanské vybavení – sport | Tuklaty |
| Z.26 | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.27 | BI - bydlení individuální | Tuklaty |
| Z.29 | DS - doprava silniční | Tuklaty |
| Z.35 | DS - doprava silniční | Tuklaty |
| Tlustovousy | | |
| Z.6 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.7 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.8 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.9 | BI – bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.24 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.25 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.30 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.31 | OV - občanské vybavení veřejné | Tlustovousy |

| Ozn. plochy | Plochy s rozdílným způsobem využití | k.ú. |
|---|--|-------------|
| Z.32 | OS – občanské vybavení sport | Tlustovousy |
| Z.33 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.34 | VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů | Tlustovousy |
| Plochy navržené na v návaznosti na zastavěná území mimo hlavní sídla | | |
| Z.9 | BI - bydlení individuální | Tlustovousy |
| Z.16 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.17 | VL - výroba lehká | Tuklaty |
| Z.18 | VL - výroba lehká | Tuklaty |
| Z.19 | VL - výroba lehká | Tuklaty |
| Z.20 | VL - výroba lehká | Tuklaty |
| Z.23 | VL - výroba lehká | Tuklaty |
| Z.28 | VL - výroba lehká | Tuklaty |

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.4 Konceptce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy:
 - Plochy ZS - zeleň sídelní ostatní
 - Plochy ZZ - zeleň ~~zahrady a sady~~ zahradní a sadová
- Plochy zeleně ZS – zeleň sídelní ostatní jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení v jednotlivých ~~sídelních~~ ~~sídlech~~, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsných prostorů, resp. jako plochy v sousedství ploch občanského vybavení. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně sídelní ostatní a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zeleň zůstala zachována.
- Plochy zeleně ZZ – zeleň ~~zahrady a sady~~ zahradní a sadová tvoří převážně soukromé zahrady bez veřejného přístupu. Územní plán tyto plochy stabilizuje.
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch veřejně přístupné zeleně o několik nových ploch viz tabulka č.2.
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se **preferují upřednostňují původní druhy dřevin dřeviny, které lépe vyhovují podmínkám souvisejícím se změnou klimatu.**

| Ozn. plochy | Plochy s rozdílným způsobem využití | k.ú. |
|-----------------|---------------------------------------|--------------------|
| Z.12 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.13 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.15 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |
| Z.16 | ZS - zeleň sídelní ostatní | Tuklaty |

Tab. 2 – Přehled navržených ploch sídelní zeleně

d. Konceptce veřejné infrastruktury, ~~včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

d.1 Konceptce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení veřejného občanského vybavení jsou stabilizované; tvoří je zejména areály obecního úřadu, školy, mateřské školy, kostela a další drobnější stavby a jejich areály. Tyto plochy jsou zařazeny mezi plochy OV – občanské vybavení veřejné.
- V návaznosti na stávající areál hřbitova v Tuklatech je navržen jeho rozvoj prostřednictvím plochy Z.11.
- V případě potřeby lze umísťovat další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách BI – bydlení individuální.
- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch OS – občanské vybavení – sport.
- Územní plán navrhuje ~~plochy Z.21 a Z.22~~ **plochu Z.32** pro rozvoj sportovních aktivit na severním okraji Tuklat v návaznosti na stávající ~~fotbalové hřiště~~ **sportovní areál** a dále výstavba doprovodných staveb ~~e-max. 1NP~~ **s regulovanou výškou viz kapitola f.**

d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

d.2.1 Silnice, místní a účelové komunikace

Základní koncepce dopravní infrastruktury je ~~zakreslena-znázorněna~~ v hlavním výkrese, ~~kde-ve kterém~~ jsou ~~zakresleny-vymezeny~~ stávající a navržené trasy dopravní infrastruktury v řešeném území. ~~V hlavním výkrese jsou veškeré komunikace v řešeném území.~~ ~~Veškeré komunikace jsou v územním plánu vymezeny~~ zakreslené jako plochy DS - doprava silniční.

Základní stávající komunikační kostru řešeného území tvoří silnice I/12 vedoucí jižní částí řešeného území. Ta je doplněna soustavou silnic III. tříd, které jsou v území dlouhodobě stabilizované.

Územní plán zpřesňuje, v souladu se ZÚR SK, rozvoj ploch dopravní infrastruktury prostřednictvím následujících koridorů:

- CNZ.D021 - silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu. Koridor prochází jihozápadním okrajem řešeného území ve směru od Úval.
- CNZ.D022 - silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Koridor vede po jižním okraji řešeného území přibližně v trase stávající silnice I/12.
- CNZ.D064 - silnice II/101 – Mstětice – Úvaly - VPS s označením v ZÚR SK D064. Koridor vede po západním okraji správního území.
- CNZ.D302 - koridor pro rekonstrukci (**stavební úpravy**) silnice I/12: Český Brod – Kolín. Koridor vede po jižním okraji řešeného území přibližně v trase stávající silnice I/12 a leží uvnitř koridoru CNZ.D022.

~~Výše uvedené koridory~~ **Koridory** jsou ~~v územním plánu~~ zpřesněny na podkladu dat ZÚR SK a zakresleny jako **překryvné** koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití.

~~Výše uvedené dopravní, stavby s nimi související a stavby tyto dopravní stavby podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné nebo navržené využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravních staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridorech možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byly koridory vymezeny. Části koridorů, které nebude využity pro stavbu silnic budou využity v souladu se současným, nebo navrženým využitím.~~

V koridorech dopravní infrastruktury je upřednostněna příprava a realizace dopravních staveb a staveb s nimi souvisejících. Využití území v těchto koridorech nesmí podstatně ztížit nebo znemožnit realizaci záměrů, pro které byly koridory vymezeny. Části koridorů, které nebudou využity pro realizaci dopravních staveb, mohou být využívány v souladu se stávajícím nebo navrženým využitím území.

Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny ~~bez rozlišení~~ jako plochy DS - doprava silniční. ~~Takto jsou zakreslené i komunikace, které byly katastrálně vymezeny v rámci komplexních pozemkových úprav, včetně komunikací vymezených v rámci komplexních pozemkových úprav.~~

Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obrátíšť a rozšíření komunikací je **přípustné** ~~přípustná~~ v souladu ~~se stanovenými s~~ podmínkami využití jednotlivých ploch jako ~~nezbytná dopravní infrastruktura~~ **součástí nezbytné dopravní infrastruktury**.

Při využívání území je třeba respektovat ochranná pásma pozemních komunikací vymezená zvláštními právními předpisy, včetně jejich funkce jako prostoru pro doprovodnou a izolační zeleň. V ochranných pásmech nesmí docházet k využití území, které by vedlo k narušení stability komunikací, omezení jejich provozu a údržby nebo ke snížení ekologických funkcí území.

d.2.2 Železnice

- Řešeným územím prochází Železniční trať č. 011 Praha – Kolín (Železniční koridor č.1).
- Na jižním okraji Tuklat se nachází železniční zastávka zajišťující spojení s širším okolím.

d.2.3 Parkovací a odstavné plochy

- Stávající parkovací a odstavné plochy jsou územním plánem stabilizovány převážně v rámci ploch DS – doprava silniční.
- Na jižním okraji Tuklat je v rámci plochy Z.14 navrženo zřízení parkoviště P+R.
- Na jižním okraji Tuklat je pod železniční tratí č.011 navržena zastavitelná plocha Z.29, v rámci které se předpokládá výstavba garáže P+R s příjezdovou komunikací a autobusovým terminálem.

d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy

- Stávající cyklotrasy v řešeném území jsou stabilizované a územním plánem respektované jako součást ploch DS – doprava silniční, po které jsou vedené a značené.
- ~~Mezi plochy Do ploch~~ DS – doprava silniční ~~byla zařazena~~ ~~je zahrnuta také~~ nově realizovaná cyklistická a pěší stezka mezi Tuklaty a Tlustovousy.
- ~~Další nové plochy pro realizaci cyklostezek, případně cyklotras nejsou územním plánem navrhovány. Územní plán nenavrhuje nové samostatné plochy pro cyklostezky nebo cyklotrasy.~~ Jejich ~~případná~~ realizace je možná v souladu s podmínkami využití ploch jako ~~nezbytná dopravní infrastruktura~~ ~~součástí nezbytné dopravní infrastruktury~~.

d.2.5 Pěší a turistické trasy

- Významné pěší trasy jsou stabilizované jako součást veřejných prostorů, případně jako součást ploch dopravní infrastruktury.
- Řešeným územím neprochází žádná značená turistická trasa. ~~Hojně využívána je cesta k Baumanovu kříži a mimo vegetační období i cesta podél toku Výmoly.~~
- Nové pěší a turistické trasy nejsou územním plánem navrhované. V případě potřeby je jejich realizace přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.6 Veřejná doprava

- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována autobusovou a železniční dopravou.
- Poloha autobusových zastávek a jejich počet je v území stabilizován.
- Poloha vlakové zastávky je v řešeném území stabilizovaná.

d.3 Koncepce technické infrastruktury

d.3.1 Zásobování pitnou vodou

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Zástavba obce Tuklaty a místní části Tlustovousy je zásobována pitnou a užitkovou vodou řadem skupinového vodovodu Škvorec – Tuklaty – Roztoklaty – Břežany II. ~~Na tento řad je napojena vodovodní síť obce řadem, na který jsou napojeny zásobní řady do jednotlivých ulic. Na řady jsou napojeny přípojky pro jednotlivé nemovitosti.~~
- ~~Stávající řady budou respektovány.~~
- ~~Zdrojem vody pro jednotlivá sídla řešeného území jsou lokální zdroje.~~
- ~~Před realizací nové zástavby a nových vodovodních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících vodovodních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídajícího zásobování vodou.~~
- ~~Vodovodní řady pro zásobování vodou v zastavitelných plochách jsou součástí navrhované a budované infrastruktury těchto lokalit.~~
- Územní plán vychází ze stávající vodovodní sítě, která je v řešeném území stabilizována.
- Lokální zdroje vody jsou v řešeném území chápány jako doplňkové, popř. záložní zdroje zásobování.
- Rozvoj nové zástavby je podmíněn zajištěním odpovídající kapacity vodovodní infrastruktury; v případě potřeby jsou navrhována opatření k jejímu posílení nebo zkapacitnění.
- Vodovodní řady pro zásobování vodou v zastavitelných plochách jsou řešeny jako součást technické infrastruktury navrhovaných rozvojových lokalit.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Obec Tuklaty a místní část Tlustovousy jsou ~~odvodňovány odkanalizovány~~ oddílnou kanalizační soustavou s likvidací odpadních vod na obecní ~~ČOV čistírně odpadních vod.~~ ~~Odpad z ČOV je vyústěn do nově vybudovaného odpadního potrubí.~~ ~~Vyčištěné odpadní vody jsou odváděny do toku Výmolva.~~ ~~Na splaškové kanalizační síti jsou zřízeny 2 čerpací stanice splašků.~~ ~~Součástí systému jsou čerpací stanice splaškových vod.~~
- ~~Stávající koncepce likvidace odpadních vod a trasy stávajících kanalizačních stok budou respektovány.~~
- ~~Nové kanalizační řady v jednotlivých sídlech budou budovány s ohledem na terénní poměry jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace.~~
- ~~Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.~~
- Rozvoj kanalizační sítě v jednotlivých sídlech je navrhován s ohledem na terénní poměry, a to jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace.
- Rozvoj nové zástavby je podmíněn zajištěním odpovídající kapacity kanalizační infrastruktury; v případě potřeby jsou navrhována opatření k jejímu posílení nebo zkapacitnění.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Plocha Z.17 - odvod splaškových vod je uvažován do stávající oddílné stokové sítě města Úvaly.
- Plocha Z.18 - odvod splaškových vod je uvažován do stávající oddílné stokové sítě města Úvaly.
- Plochy Z.19 a Z.20 - odvod splaškových vod je uvažován do ČOV Tuklaty.

d.3.3 Likvidace dešťových vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Obec Tuklaty a místní část Tlustovousy jsou odvodňovány oddílnou kanalizační soustavou. Dešťové vody ze silnic a zpevněných ploch jsou odváděny do Tuklatského potoka jednak dešťovou kanalizací a jednak příkopy a rigoly podél komunikací a cest.
- ~~Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.~~ U likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích je upřednostňována akumulace s možností dalšího využití. Pokud to místní podmínky neumožňují, je řešení směřováno k vsakování na vlastním pozemku.
- Likvidace dešťových vod v rámci veřejného prostoru je s ohledem na polohu obce ve specifické oblasti SOB9 nutné řešit primárně akumulací s následným využitím, např. pro zálivku atd.
- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

d.3.4 Vodní toky a vodní plochy

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Na ~~potece vodním toku~~ jsou zřízeny v obci Tuklaty požární nádrž a rybník ~~pro sportovní lov ryb.~~ V Tlustovousech jsou dvě ~~vodní nádrže rybníky vodní plochy.~~ V krajíně byly severně od Tlustovous realizované nové tůně.
- ~~Respektovány budou.~~ V souladu se zvláštními právními předpisy budou respektovány stávající vodní plochy a toky včetně plošně a katastrálně nevymezených a bude zajištěn režim jejich ~~ochranných, resp. manipulačních pásem~~ ochrany, včetně respektování ochranných a ~~manipulačních pásem~~ (min. 6 m podél drobných vodních toků od břehové linie).

- Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků.
- Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení.
- Nové vodní plochy je přípustné budovat v souladu s podmínkami využití ploch s RZV viz kapitola f. ~~v plochách navazujících na stávající, případně revitalizované vodní toky.~~

d.3.5 Ropovody a produktovody

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektována bude stávající trasa ropovodu družba, včetně ochranného pásma, vedoucí severním okrajem správního území.
- Územní plán zpřesňuje v souladu se ZÚR SK koridor pro ropovod družba s označením jako CNZ.R01.
- Výše uvedená stavba technické infrastruktury, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné nebo navržené využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro stavbu technické infrastruktury, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen. Část koridoru, která nebude využita pro stavbu technické infrastruktury ~~budou využity~~ bude využita v souladu se současným využitím.

d.3.6 Zásobování plynem

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající VTL a STL plynovody a plynárenská zařízení včetně ochranných pásem, bezpečnostních pásem a pásem ovlivnění.
- Plynovodní řady mají pro řešené území pouze tranzitní charakter.
- Územní plán nenavrhuje plynifikaci obce.

d.3.7 Zásobování elektrickou energií

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- ~~V nezastavěném území je umístování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů posuzováno v souladu s koncepčními zásadami uvedenými v kap. b.1 (koncepte staveb ve veřejném zájmu); jejich umístění je přípustné výhradně ve vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury, kde lze zásah do krajiny a zemědělského půdního fondu považovat za akceptovatelný s ohledem na již narušený charakter území, a to za předpokladu, že nebude vyžadován další zábor ploch mimo tyto koridory. Podrobné podmínky jsou stanoveny v kap. f..~~
- Respektován bude stávající systém zásobování obce a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.
- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

d.3.8 Spoje

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.
- Respektována budou ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení.
- Respektován bude průchod radioreléových spojů.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

- **Budou respektovány zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR.**

d.3.9 Likvidace odpadů

- Stávající koncepce likvidace odpadů včetně ploch pro likvidaci odpadů bude respektována.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

e. ~~Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin~~

e.1 Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny s převažujícím zemědělským využitím.
- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

WT - vodní a vodních toků

ZS - zeleň sídelní ostatní

ZZ - zeleň ~~zahrad a sady~~ **zahradní a sadová**

ZK - zeleň krajinná

~~AP.t~~AL - trvalé travní porosty

~~AP.p~~ ~~po~~AP - **orná půda**

LU - lesní všeobecné

- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

e.2 Územní systém ekologické stability

- Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků stávajících a navržených. Stávající prvky ÚSES jsou sítí vybraných částí kostry ekologické stability a navržený ÚSES je prostorové doplnění kostry ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině.
- V souladu se ZÚR SK je v severní části řešeného území zpřesněn nadregionální biokoridor NRBK.67 - Vidrholec - K68 určený k založení. Součástí trasy nadregionálního biokoridoru je vložené funkční lokální biocentrum LBC.4/13-13-17.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.
- V návaznosti na nadregionální ÚSES jsou v řešeném území navrženy následující prvky lokálního ÚSES:
 - Lokální biocentra: LBC.1/13-13-17 a LBC.1/13-13-22
 - Lokální biokoridory: LBK.6/13-13-17, LBK.6/13-13-22 a LBK.7/13-13-17
- **Podél hranic vymezených ploch ÚSES je uplatňován ochranný odstup v minimální šířce 6 m, ve kterém nejsou přípustné činnosti a zásahy, jež by mohly negativně ovlivnit funkčnost prvků ÚSES, zejména z hlediska zachování biodiverzity, migrační prostupnosti a dlouhodobé ekologické stability. Ochranný odstup se uplatňuje zejména při umístování staveb, zařízení, technické infrastruktury a při změnách využití území v bezprostředním kontaktu s plochami ÚSES. (Ochranný odstup nepředstavuje ochranné pásmo podle zvláštních právních předpisů, ale územně plánovací podmínku ochrany funkčnosti ÚSES.**

Pro funkční využití ploch biocenter je:**přípustné**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter

podmíněně přípustné

- ~~liniové stavby~~ **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**přípustné**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- revitalizace vodních toků

podmíněně přípustné

- ~~liniové stavby umístované do biokoridoru~~ **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru
- **realizace biokoridorů ležících v ochranném nebo bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení podléhá předchozímu vydání písemného souhlasu provozovatele plynárenského zařízení**

nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

Interakční prvky

- Návrh základní kostry ÚSES v území je doplněn o interakční prvky (**IP1, IP2, IP5, IP6, IP7, IP8 a IP9**), jakožto významná krajinná společenstva vytvářející podmínky rozličným rostlinám a živočichům. Kromě funkce ekologické a estetické, je zde sledován i účel půdoochranný.

e.3 Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny jako plochy DS – doprava silniční. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny i cyklotrasy. Cestní síť je územním plánem stabilizována.
- **Na jižním okraji Tuklat je navrženo krátké propojení nově vznikající zástavby se stávající komunikací vedoucí podél železniční trati (plocha Z.35).**
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému jednotlivých sídel na síť komunikací v krajině.

e.4 Ochrana před povodněmi

- Záplavové území Q₁₀₀ včetně aktivní zóny záplavového území toku Výmola je respektované. Do těchto území není navrhována žádná nová výstavba.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím – viz kap. f.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
 - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

e.5 Protierozní ochrana

- Základní funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES, interakční prvky a doprovodná zeleň ležící podél vodotečí a silnic a místních a účelových komunikací.
- Podél komunikací v krajině se navrhuje vysazení alespoň jednostranného pásu zeleně, který bude krajinnotvorným a stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi (návrh liniové zeleně není s ohledem na nemožnost grafického vyjádření ve vztahu k měřítkům výkresů součástí grafické části dokumentace).
- Jiné konkrétní protierozní opatření s územním dopadem nejsou územním plánem navrhována. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

e.6 Rekreační

- ~~Krajinu řešeného území lze charakterizovat jako krajinu v dosahu velkoměsta, s funkcí obytnou a zemědělskou. I když území není významnou rekreační oblastí, je možno k rekreaci využívat zejména dlouhodobě nevyužívané historické zemědělské usedlosti v jádru obcí, např. pro agroturistiku a hipoturistiku.~~
- Obec Tuklaty je součástí mikroregionu Pošembeří. V krajině mikroregionu převládá zemědělskolesnické využití s poměrně hustou sídelní sítí. Vývoj dopravní sítě je ovlivněn sousedstvím s Prahou, kde převládá radiální uspořádání silniční i železniční dopravní sítě. Územím procházejí dvě cyklostezky navazující na národní síť. Pro celé území mikroregionu je typický vysoký počet přírodních a kulturních pamětihodností s dosud malým či žádným využitím, ačkoliv je region v čím dál větší míře využíván pro víkendovou rekreaci či pro výstavbu satelitních obytných městeček. Záměrem Sdružení obcí mikroregionu Pošembeří je přilákat do území více turistů, tzn. nabídnout místa, která by se mohla stát zajímavým turistickým cílem. Jedním ze záměrů je např. vybudování systému cyklotras s názvem Česká hrouda a výstavba zázemí pro cyklisty. ~~Příležitosti jsou zejména přírodní, rekreační a historický potenciál pro krátkodobé volnočasové aktivity, zásobník rozvojových území (brownfields) a blízkost Prahy a Kolína, vysoký potenciál obnovitelných zdrojů energie v zemědělství a značný potenciál osob s úplným středoškolským a vysokoškolským vzděláním.~~
- Stávající plochy a objekty individuální rekreace jsou v řešeném území respektované prostřednictvím ploch RI - rekreace individuální.
- Stávající plochy zahrádkářských osad jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch RZ - rekreace ~~zahrádkářské osady~~ v zahrádkářských osadách.
- Územní plán nenavrhuje plochy pro individuální rodinnou rekreaci.

e.7 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin

- Do zájmového území okrajově zasahuje evidované chráněné ložiskové území 15390100 Vyšehořovice, které bylo stanoveno pro výhradní ložiska jílu č. 3153902 Vyšehořovice - Svědčí Hůra, B3 154000 Vyšehořovice-východ a B3 153901 Vyšehořovice-Kamenné Panna.

- f. ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem 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), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)~~ **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

f.1 **Obecné podmínky a zásady**

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území **obce** Tuklaty je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu ~~je~~ stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- ~~Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.~~
- **Maximální velikost stavebních pozemků není stanovena.**

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- ~~Všechny nové stavby na volných parcelách a v prolukách stávající zástavby budou mít na vlastních pozemcích samostatný přístup z veřejné komunikace.~~
- ~~Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.~~
- **Novou zástavbu je třeba přizpůsobit charakteru a struktuře zástavby a je třeba posoudit její soulad s převládajícím charakterem stávající okolní zástavby:**
 - měřítkem zástavby (velikost, objem,...)
 - výškovou hladinou (max. výškou stavby v hřebeni ve vztahu k rostlému terénu),
 - intenzitou zástavby,
 - druhem zastřešení.
- Stávající vzrostlá zeleň na zastavitelné ploše bude přednostně respektována.
- Řádně povolenou ~~zástavbu~~, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

Níže uvedené regulativy jsou platné v celém řešeném území:

- **Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.**
- **Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.**
- **Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou**

poklesnout pod dále uvedené regulativy, pokud výměra pozemků klesne pod stanovenou mez, nelze nové pozemky považovat za stavební.

- V případě novostavby ve stabilizované zástavbě lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb. Musí být však zachován stávající procento zastavění pozemku a prokázána odpovídající likvidace dešťových vod. Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto a přilehlých ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch ZK (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES, je toto využití podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy).
- Při umisťování jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména s ohledem na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
- FVE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním plátní staveb, fasádě nebo oplocení pozemků.
- V zahradách ke stavbám v zastavěném území ani v zahradách v nezastavěném území není umisťování samostatně stojících zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů přípustné.
- V plochách krajinných (AP, AL, LU, ZK, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí.
- V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - podél koryt vodních toků a vodních ploch je zachováván manipulační pruh v minimální šířce 6 m od břehové hrany u drobných vodních toků, určený pro správu a údržbu vodního toku; v tomto prostoru je přípustné pouze průtočné oplocení,
 - v území určeném k zástavbě je zajišťováno, aby odtokové poměry po realizaci zástavby byly srovnatelné se stavem před její realizací.
- Respektovat při jakémkoli využívání území ochranná pásma pozemních komunikací vymezená zvláštními právními předpisy, včetně jejich funkce jako prostoru pro doprovodnou a izolační zeleň. V těchto ochranných pásmech není přípustné takové využívání území, které by vedlo k omezení nebo poškození doprovodné zeleně, narušení stability silničního tělesa, znemožnění údržby a provozu komunikace nebo ke snížení mimo jiné i ekologických funkcí území, zejména z hlediska podpory biodiverzity a ochrany krajinných struktur. Ochranná pásma komunikací musí být respektována při veškerém způsobu užívání pozemků, včetně zemědělského obhospodařování, a to v rozsahu stanoveném právními předpisy.

Definice použitých koeficientů:

- ~~KZP — koeficient zastavěné plochy — podíl zastavěné plochy (u průmyslových a skladových hospodářství) včetně dopravních a jinak zastavěných ploch a celkové plochy pozemku~~
- ~~KZ — koeficient zeleně — podíl plochy zeleně a celkové plochy pozemku~~

f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek pro území s prvky regulačního plánu

Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb.

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb.:

1. v ploše ZK a LU:

- stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (s výjimkou staveb pro lesnictví – krmelce a posedy bez pobytových místností)

- stavby nebo soubor staveb, jejichž celková zastavěná plocha přesahuje 15 m²; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
 - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3 ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300 m
 - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách AP, AL:
- stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa
 - stavby nebo soubor staveb, jejichž celková zastavěná plocha přesahuje 50 m²; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
 - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5 ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500 m
 - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
- Regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt osob pod střechou a je z více než 50% uzavřená bočními konstrukcemi.
3. v plochách ÚSES:
- terénní úpravy a zpevnění ploch, které by vedly k narušení funkčnosti prvků ÚSES, zejména změnou stanovištních podmínek nebo přerušáním jejich kontinuity,
 - nové cesty a komunikace pro bezmotorovou dopravu, pokud by jejich umístění vedlo k narušení funkčnosti prvků ÚSES; křížení je přípustné
4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
- lesní školky (dočasné oplocenky)
 - dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
 - zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.
- Pro stavby v bodu 1 až 4 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod.
5. V souladu s §122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb.se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
- pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;
 - pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
 - pro rekreační využití, včetně ekologických a informačních center určených pro pobyt osob
6. Ve všech plochách v nezastavěném území není přípustné umístování maringotek, obytných vozidel, mobilních domů, kontejnerových staveb, přívěsů a jiných mobilních nebo dočasných zařízení, pokud jsou umístovány za účelem pobytu osob, rekreace nebo ubytování, a to bez ohledu na jejich technické provedení, dobu umístění nebo skutečnost, zda jsou trvale spojeny se zemí.
- Krátkodobé odstavení vozidel v nezastavěném území je přípustné pouze za účelem běžného užívání krajiny a k tomu stanovených funkčních ploch, zejména v souvislosti se zemědělským hospodařením, lesním hospodářstvím, správou a údržbou území, výkonem vlastnických práv nebo rekreačním využitím území bez zázemí a technického vybavení.
- Za nepřípustné se považuje zejména takové umístění mobilních zařízení, které:
- je spojeno s dlouhodobým nebo opakovaným pobytem osob na jednom místě,
 - je doprovázeno zřizováním technického zázemí (např. přívod elektrické energie, vody, likvidace odpadních vod, hygienické zázemí),
 - má charakter ubytovací nebo rekreační funkce,
 - vede k faktické změně způsobu využití území v rozporu s jeho charakterem a funkčním využitím.
7. V případě stavby pro zemědělství a lesnictví v souladu s §122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb. lze umístit FVE elektrárnu ostrovního systému výhradně pro vlastní potřebu na střešním plášti dané stavby.

8. Stavby ve veřejném zájmu – OZE, telekomunikační zařízení a další stavby dle aktuálně platné legislativy.

V nezastavěném území je umístování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, telekomunikačních zařízení a dalších staveb, které jsou v konkrétním případě posuzovány jako stavby ve veřejném zájmu, možné pouze v souladu s koncepčními zásadami uvedenými v kap. b.1 a výhradně ve vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury, kde lze zásah do krajiny a zemědělského půdního fondu považovat za akceptovatelný s ohledem na již narušený charakter území, a to za podmínky, že nebude vyžadován další zábor ploch mimo tyto koridory.

Při posuzování těchto záměrů musí být prokázáno zejména, že:

- záměr nenaruší funkčně-prostorovou strukturu krajiny a ekologickou konektivitu území,
- budou respektovány limity využití území, zejména prvky ÚSES, ochrana přírody a krajiny a plochy vymezené jako nezastavitelné,
- stavba nebude umístěna do lokalit s vysokou přírodní, ekologickou nebo krajinářskou hodnotou,
- nedojde k omezení prostupnosti krajiny ani ke vzniku nové bariéry v území,
- budou minimalizovány negativní vlivy na osídlení, pohodu bydlení a udržitelný rozvoj obce.

Výjimečné umístění těchto staveb a zařízení i mimo vymezené koridory.

Výjimečné umístění staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů nebo dalších staveb posuzovaných jako stavby ve veřejném zájmu v nezastavěném území mimo vymezené koridory technické a dopravní infrastruktury je možné pouze po prokazatelném vyčerpání kapacit přednostně určených lokalit a při současném prokázání převažujícího veřejného zájmu nad zájmy ochrany krajiny, zemědělského půdního fondu a dalších složek životního prostředí, v souladu s platnými právními předpisy.

V odůvodněných případech mohou být v souvislosti s těmito záměry uplatněna přiměřená kompenzační opatření odpovídající rozsahu zásahu; jejich rozsah a forma mohou být řešeny v rámci plánovací smlouvy mezi obcí a investorem nebo v navazujících povolenacích procesech, v souladu s platnými právními předpisy.

BH bydlení hromadné

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury
- dětská hřiště
- občanská vybavenost
- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (~~pensiony~~ **penziony**, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- lokální služby obyvatelům
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- zařízení pro administrativu
- parkoviště a garáže pro osobní automobily
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, apod.), zejména: výrobní a skladovací činnosti (umístování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod) – např. autodílny, autoklempírny, zámečnictví, kovárny, strojní dřevovýroby, lakovny, laminovny, apod.
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety)

Podmínky prostorového uspořádání

- dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby

- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást stávající zástavby
- parkování vozidel návštěvníků obslužných zařízení musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu
- ~~KZP = 0,30 / 0,35~~ **procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou v celkovém součtu 35 % (s max. výškou vedlejší stavby 5m),**

BI bydlení individuální

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury
- dětská hřiště
- maloobchodní a stravovací zařízení
- lokální služby obyvatelům
- ~~plochy pro tříděný odpad~~
- zdravotní zařízení (ordinace)
- menší sportovní relaxační zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- zástavba řadovými domy, **dvojdomy ani bytovými domy**
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda nebo veřejná prostranství (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod)
- dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání (platné pro všechny plochy BI, pokud není dále upřesněno jinak)

- individuální rodinné domy -s 1 nadzemním podlažím a podkrovím
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podm. garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku. **V rámci stavebního pozemku rodinného domu je tedy nutné zajistit min. 2 parkovací místa/stání na vlastním pozemku.**
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- Velikost stavebních pozemků:
Zastavitelné plochy: min. 1000 m², ~~hlavní stavba = 15%, vedlejší stavba = 5%, KZP ≤ 0,2~~ **procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%, procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10% procento zeleně na terénu min. 70%**
Zastavěné území: min. 800 m², ~~KZP ≤ 0,2~~ **procento zastavění pozemku max. 20%, procento zeleně na terénu min. 50%**

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.1

- zástavba bude provedena izolovanými RD **o max. jedné bytové jednotce**
- nepřipouští se řadová zástavba, ani dvojdomy **a bytové domy**
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou, **max. však 8m – viz. kap. k.**
- nutno zachovat min. 6 m volný neoplocený pás od běhové hrany vodoteče pro správu a údržbu, **včetně průtočného oplocení**
- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Topolová nebo ul. Na Vyhlídce. Navrženou parcelaci pozemků pro výstavbu rodinných domů a komunikační síť je třeba dodržet.

- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.2a

- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Spojovací. Navrženou parcelaci pozemků pro výstavbu rodinných domů a komunikační síť je třeba dodržet.
- zástavba bude provedena izolovanými RD o max. jedné bytové jednotce
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy a bytové domy
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou, max. však 8m – viz. kap. k.
- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 5m v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 800 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.2b

- izolované RD s jednou bytovou jednotkou
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy a bytové domy
- výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.
- výška hřebene domů s 1 nadzemním podlažím a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m – viz. kap. k.
- výška hřebene domů s 2 nadzemními podlažními musí být maximálně 8 m – viz. kap. k.
- ~~KZP = 0,3~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 30%
- procento pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 800 m²
- ~~min. nezastavěná plocha je 60%~~ procento zeleně na terénu min. 60%
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bude navržena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.3

- zástavba bude provedena izolovanými RD o max. jedné bytové jednotce
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy a bytové domy
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou, max. však 8m – viz. kap. k.
- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. V jezírkách nebo ul. Úvozová. Navrženou parcelaci pozemků pro výstavbu rodinných domů a komunikační síť je třeba dodržet.
- v ploše se nachází původní meliorační síť. Při výstavbě rodinných domů nutno zachovat její funkčnost. Odvodnění ploch nutno řešit samostatným projektem či studií na základě podrobného hydrogeologického průzkumu.
- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.4

- zástavba bude provedena izolovanými RD o max. jedné bytové jednotce
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy a bytové domy
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou, max. však 8m – viz. kap. k.
- napojení na infrastrukturu: komunikace, vodovod, kanalizace, elektro, ul. K bytovkám nebo ul. Spojovací
- nutno respektovat vymezený lokální biokoridor LBK.6/13-13-17 a při realizaci zástavby dodržet jeho šířkové parametry, tj. min. 20 m (min. 10 m na obě strany od osy vodoteče)
- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%

- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.6

- zástavba bude provedena izolovanými RD o max. jedné bytové jednotce
- nepřipouští se řadová zástavba, ~~ani dvojdomy a bytové domy~~, výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou, max. však 8m – viz. kap. k.
- napojení na infrastrukturu a komunikace ul. Ke Skalce nebo ul. Úvalská
- ~~KZP = 0,2~~, procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- Min. velikost **stavebních** pozemků = 800 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.7

- zástavba bude provedena izolovanými RD o max. jedné bytové jednotce
- nepřipouští se řadová zástavba ~~ani dvojdomy a bytové domy~~
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou, max. však 8m – viz. kap. k.
- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Ke skalce
- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 800 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.8

- podmínkou využití plochy je zpracování územní studie
- zástavba bude provedena izolovanými RD o max. jedné bytové jednotce
- nepřipouští se řadová zástavba ~~ani dvojdomy a bytové domy~~
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou, max. však 8m – viz. kap. k.
- napojení na infrastrukturu a komunikace, ul. Na Patnáctém, ze strany západní ul. Úvalská
- při realizaci výstavby nutno zajistit funkčnost melioračního systému vně řešeného území
- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 1000 m²
- ~~podmínkou využití plochy je zpracování územní studie~~

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.9

- zástavba bude provedena individuálními RD o max. jedné bytové jednotce, 1 NP s podkrovím, max. však 8m-
- nepřipouští se řadová zástavba ~~ani dvojdomy a bytové domy~~
- napojení na infrastrukturu a komunikace: silnice III/10165
- při realizaci výstavby nutno zajistit funkčnost melioračního systému vně řešeného území.
- ~~KZP = 0,2~~ procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 20%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m 10%
- procento zeleně na terénu min. 70%
- min. velikost **stavebních** pozemků = 1500 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.14

- plocha je rozdělena na plochy BI – bydlení individuální –a plochy DS – doprava silniční
- zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou nebo dvojdomy (každá ½ dvojdomu o max. jedné bytové jednotce)
- nepřipouští se řadová zástavba ~~ani bytové domy~~
- výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím
- výška hřebene domů s 1 nadzemním podlaží a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m-

- výška hřebene domů s 2 nadzemními podlažními musí být maximálně 8m – viz. kap. k.
- parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa.
- retence a akumulace dešťových vod bude řešena na pozemku
- v této ploše je možné umístit zázemí pro technickou infrastrukturu
- izolované rodinné domy: KZP = 0,35 procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 35%, procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m v celkovém součtu 10%, Min. velikost stavebních pozemků = 600 m², min. nezastavěná plocha 55 % procento zeleně na terénu min. 55%
- dvojdomy: KPZ = 0,35 procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou, o max. výšce vedlejší stavby 5m, v celkovém součtu max. 35%, procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m v celkovém součtu 10%, Min. velikost pozemků dvojdomu = 375700 m², min. nezastavěná plocha 55 % procento zeleně na terénu min. 55%
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bude navržena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.24

- podmínkou využití plochy je zpracování územní studie
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy a bytové domy
- v ploše musí být vymezeno minimálně 2000 m² veřejného prostranství

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.26

- je požadováno ponechat manipulační pásmo podél silnice III/10165 (ulice 5. května) a III/10163 (ulice Hlavní) v šíři nutné k péči o doprovodnou zeleň podél komunikací (ovocné stromy menšího vzrůstu v rozsahu ochranného pásma komunikace)
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy a bytové domy
- dopravní napojení se požaduje do prostoru silnice III/10165 (ulice 5. května)

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.33

- v ploše Z.33 bude stavební objekt umístěn minimálně 6m od severní hranice pozemku

BX bydlení jiné

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech v izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla

Přípustné využití

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu
- zdravotní zařízení (ordinace)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- nepřipouští se rozšiřování stavebních pozemků do krajiny
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- individuální rodinné domy o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím (max. však 8m – viz. kap. k.) a případně s hospodářským zázemím. Nová zástavba tohoto typu se neuvažuje
- procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou max. v celkovém součtu 35%,
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

OK - občanské vybavení komerční

Hlavní využití

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb v původních hospodářských areálech

Přípustné využití

- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení služební byty

- administrativa,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny
- sportovní a relaxační zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ubytovací zařízení (penzióny)
- stavby pro plnění funkce integrovaného záchranného systému
- hřbitov
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- v případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- činnosti provozované v původních hospodářských provozech v zastavěném území (v kontaktu s obytnou zástavbou) musí být prověřeny z hlediska vlivu na okolní prostředí (hluk, prach exhalace, organoleptické pachy, ...) jak z hlediska vlastní technologie provozu, tak i z hlediska vlivu dopravy (jako zdroj a cíl dopravního toku).

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru ~~přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.~~
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Podmínky prostorového uspořádání

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby. ~~Vytápění objektu nové stavby a při změně stávající stavby nesmí být řešeno kotlem na tuhá paliva s výjimkou zplyňovacích kotlů určených pro spalování dřeva a dřevní hmoty (peletky, pelety, kusové dřevo, štěpky).~~
- ~~KZP ≤ 0,45~~ **procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou max. v celkovém součtu 45%**
- **procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m v celkovém součtu 25%**
- **procento zeleně na terénu min. 30%**
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

~~Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.10~~

- ~~Rozšíření hřiště Čechie je součástí rozsáhlejších aktivit včetně plochy Z.15. Předpokládá se výstavba doprovodných staveb o max. 1NP s max. podílem zeleně. Napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Sportovní nebo ul. Ke školce. Při realizaci záměru dodržet šířkové parametry lokálního biokoridoru, tj. min. 20 m (min. 10 m na obě strany od osy vodoteče), zachovat břehovou a doprovodnou zeleň podél Tuklatského potoka a podél přítoku od Úval.~~
- ~~KZ = 0,4~~

OV občanské vybavení veřejné

Hlavní využití

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby, složky integrovaného záchranného systému, apod.)

Přípustné využití

- ~~vedlejší stavby ke stavbě hlavní~~
- maloobchodní prodej
- stravovací zařízení
- **byty správců služební byty, ubytovací zařízení, sociální byty**
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem druhových staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, **výroba**

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.31

- procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou max. v celkovém součtu 40%
- procento zeleně na terénu min. 60%
- max. výška zástavby 2 nadzemní podlaží, max. však 11m – viz. kap. k.. Výška zástavby zároveň nesmí v žádném bodě překročit výškovou hladinu danou hřebenem střechy sousedního RD č.p. 89

OS občanské vybavení – sport**Hlavní využití**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály

Přípustné využití

- služební byty
- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál
- stravovací a ubytovací zařízení
- nezbytné technické vybavení
- parkoviště pro uživatele areálu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Podmínky prostorového uspořádání

- ~~Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.~~
- ~~KZ = 0,45 / 0,70 procento zeleně na terénu, min. 45%~~
- ~~zástavba o výši max. 1NP (max. však 7m – viz. kap. k.)~~

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy Z.21 a Z.22

- ~~v plochách je přípustné pouze budování venkovních otevřených sportovišť s nezpevněným povrchem (tedy především plošných staveb ve smyslu budování různých typů hřišť) spolu s obvyklým vybavením – např. lavičky, koše, osvětlení apod.~~
- ~~případné zázemí je nutno situovat mimo nivu Tuklatského potoka (plocha Z.10), případně Z.15)~~
- ~~budování oplocení je umožněno, nesmí se však stát zdrojem vzdouvání případné povodňové vlny – průtok vody musí být zajištěn (vhodná volba technického a prostorového řešení oplocení)~~

OH občanské vybavení – hřbitovy**Hlavní využití**

- hřbitov

Přípustné využití

- **zeleně**
- urnový háj
- rozptylová louka
- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, stavby související s údržbou hřbitova, atd.)
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, **studny**

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.11

- předpokládá se rozšíření hřbitova jako občanské vybavenosti
- doplňující stavby mohou zahrnovat obřadní síň a nutná technická zařízení
- zástavba o výši max.1 NP, **max. však 6m – viz. kap. k.**
- v lemu podél ohradní zdi je vysoká zeleň, kterou je nutno zachovat

RZ - rekreace – zahrádkářské osady v zahrádkářských osadách

Hlavní využití

- objekty a souvislá území pro převládající rekreační pěstitelské aktivity

Přípustné využití

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně
- objekty pro individuální rekreaci (~~zahrádkářské chaty~~ **stavby sloužící dané ploše**) – dle uvedeného prostorového regulativu
- ~~parkoviště pro potřebu území~~
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinak narušují prostředí - (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- výstavba rodinných domů, **ubytování, bydlení, pobytová rekreace**

Podmínky prostorového uspořádání

- objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.
- zastavěná plocha objektů nesmí překročit 16 m²
- ~~KZP=0,10~~ **procento zastavění pozemku max. 10%**
- **procento zeleně na terénu min. 90%**
- v rámci využití stávajících území zahrádek se připouští výstavba nových, nebo dostavba stávajících zahrádkářských chatek o velikosti určené příslušným předpisem. Údržba objektů se připouští
- parkoviště pro uživatele osady musí být řešeno s použitím vysoké zeleně **vždy na jednotlivém pozemku**

RI rekreace individuální

Hlavní využití

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

Přípustné využití

- chov drobných domácích zvířat
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím, **bydlení,**
~~Podmínky prostorového uspořádání~~

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. 6m
- ~~KZP=0,15~~ **procento zastavění pozemku v celkovém součtu max. 15%**
- **procento zeleně na terénu min. 75%**
- **parkoviště pro uživatele osady musí být řešeno s použitím vysoké zeleně vždy na jednotlivém pozemku**

TU technická infrastruktura všeobecná**Hlavní využití**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

TO nakládání s odpady**Hlavní využití**

- asanace a rekultivace skládky

Přípustné využití

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

DS doprava silniční**Hlavní využití**

- silniční doprava (silnice, místní a účelové komunikace)

Přípustné využití

- silnice a komunikace včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- garáž P+R,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností
- autobusové zastávky a terminály včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň

DD doprava drážní**Hlavní využití**

- železniční doprava

Přípustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- parkoviště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VL výroba lehká**Hlavní využití**

- provozy lehké výroby: ~~kartonážní a textilní výroba~~
- ~~provozy polygrafické~~
- ~~výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží~~
- skladové areály a dopravní terminály
- parkoviště pro potřebu zóny
- ~~záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy~~
- ~~výroba energie ze slunečního záření (panely umístované pouze na střeších a pláštích budov), včetně souvisejících staveb a zařízení~~

Přípustné využití

- výrobní a servisní služby,
- prodejní sklady, velkoobchod
- velkoplošný maloobchod (supermarkety, hypermarkety) s doprovodnými provozy
- speciální technologie
- výzkumná a vývojová pracoviště
- lokální administrativa a stravovací zařízení
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace)
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM
- občanské vybavení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- bydlení (s výjimkou služebních a pohoťovostních bytů)

Podmínky prostorového uspořádání

- ~~Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.~~ V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přílehlajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně. ~~Vytápění objektů nových staveb a při změně stávajících staveb nesmí být řešeno kotli na tuhá paliva.~~
- ~~KZP – do 0,55 procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou v celkovém součtu max 55%~~
- ~~procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m max 20%~~
- ~~procento zeleně na terénu min. 25%~~
- ~~doplňující funkce~~– hlavní stavba a stavba vedlejší max. výška hřebene ≤15m, ~~KZ=0,20~~
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň. ~~tj. KZ 0,20 min. šíři 5m s keřovým a stromovým patrem~~

- podmínkou výstavby je **primární** napojení výrobních objektů na kanalizaci a související rozšíření ČOV vč. souvisejících objektů. **V případě prokázání nedostatečné kapacity lze dočasně řešit likvidaci odpadních vod individuálně.**
- zajištění **odvodu akumulace** dešťových vod
- ~~záměry umístované v průmyslové zóně (na výrobních plochách Z.17, Z.18, Z.19 a Z.20) bude nutné podrobit posouzení vlivu na životní prostředí dle § 4 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, včetně hodnocení vlivů na krajinný ráz~~

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.23

- stanoven požadavek na ponechání pásu (nebo kultivaci nové) vzrostlé zeleně podél komunikace I/12 v šíři minimálně **4m5m s podmínkou zachování rozhledových poměrů**
- zeleň umístěná v tomto pásu má vůči lokalitě Z.23 izolační charakter a může být oplocena

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.28

- Výstavba v části plochy, ~~kde je zakreslen~~ v koridorech CNZ.D021 a CNZ.D064 pro umístění dopravních staveb, je možná až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byly koridory vymezeny

VZ výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití

- zemědělská výroba v zemědělské účelové výstavbě
- sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky, sklady krmiv

Přípustné využití

- zpracovatelská výroba, zpracování produkce, maloobchod
- vývojová pracoviště
- lokální administrativa a stravovací zařízení
- výrobní a servisní služby, strojní stanice
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- **výroba energie ze slunečního záření (panely umístované pouze na střeších a pláštích budov), včetně souvisejících staveb a zařízení**

Nepřípustné využití

- bydlení (~~kromě služebních a pohotovostních bytů~~)
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití)
- sportovní a rekreační zařízení
- uskladnění odpadů ze živočišné výroby, **chemikálií a hnojiv**

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných a veřejných budov (případně stanovit pásma hygienické ochrany). Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. ~~Vytápění objektů nových staveb a při změně stávajících staveb nesmí být řešeno kotli na tuhá paliva.~~
- ~~KZP = 0,50~~ **procento zastavění pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou v celkovém součtu max. 50%**
- **procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m v celkovém součtu max 10%**
- **procento zeleně na terénu min. 40%**
- **zajištění akumulace dešťových vod**
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň
- nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných budov na sousedních pozemcích (případně stanovit pásma hygienické ochrany)

VE VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

Hlavní využití

- **bateriové úložiště elektrické energie**

Přípustné využití:

- **ochranná zeleň**

- stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro pracovníky údržby a ostrahy areálu bateriového úložiště elektrické energie
- odstavné a parkovací plochy pro potřeby pracovníků ostrahy a údržby areálu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- procento zastavění pozemku hlavní stavbou max 60%
- procento zastavění pozemku vedlejší stavbou o max. výšce vedlejší stavby 0,5m max 15%
- procento zeleně na terénu min. 25%
- maximální výška zástavby 6m v hřebeni od rostlého terénu

WT vodní a vodních toků

Hlavní využití

- vodní toky a plochy, rybníky, **tůň** a ostatní vodní nádrže plnící funkci ekologicko-stabilizační, případně rekreační

Přípustné využití

- stavby sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů (výpusti, hráze, kaskády, vodní koryta apod.), nebo ochrnou proti vodě jako přírodnímu živlu a pro další vodohospodářské účely
- dále je možné umísťovat cesty, mostky, přechody a další zařízení sloužící pěšimu, případně cyklistickému pohybu
- doprovodná a krajinná zeleň

Nepřípustné využití

- **bydlení, ubytování**
- umístění staveb a provozů, jež negativním způsobem ovlivní vodní režim v území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZS zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití

- Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně

Přípustné využití

- parkové plochy
- cestní síť pro pěší a cyklisty
- městský mobiliář
- drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby.
- **parkoviště**
- dopravní a technická infrastruktura
- herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.13

- pás izolační zeleně v ochranném pásmu trati, odcloní plochu Z.1 určenou pro bydlení od provozu železnice.
- druhovou skladbu porostu přizpůsobit stanovištním podmínkám, ~~kostru porostu by měly tvořit dřeviny odpovídající dubohabrovým hájům, resp. jednotce lipové doubravy~~
- výstavba záchytného parkingu vedle funkčního využití jako veřejná zeleň. Výstavba bude provedena jako součást výstavby lokality Z.1.
- v ploše izolační zeleně bude umístěno parkoviště, příp. budou provedeny parkové úpravy

- vybudování izolační zeleně Z.13 vč. umístění parkoviště, příp. parkových úprav, je podmiňujícím předpokladem výstavby v ploše Z.1

ZZ zeleň – zahrady a sady zahradní a sadová

Hlavní využití

- soukromé zahrady, soukromé sady a jiné neveřejné „zelené“ plochy.

Přípustné využití

- ~~veřejná a doprovodná zeleň~~ **doprovodná a krajinná zeleň**
- drobné stavby sloužící danému využití (např. sklady nářadí, zahradní domky, bazény, altány, včelíny, atd. - **bez pobytových a obytných místností**)
- oplocení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- **bydlení, ubytování**
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím,
- **v nezastavěném území stavby a zařízení pro pobytovou rekreaci, a to i krátkodobou.**

Podmínky prostorového uspořádání

- objekty musí svým objemem, architektonickým řešením a členěním respektovat měřítko a kontext okolní zástavby
- minimální podíl zeleně na pozemku 75 %
- maximální výška staveb 5 m od rostlého terénu

ZK zeleň krajinná

Hlavní využití

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky atd.)

Přípustné využití

- ~~lesní pozemky~~ **zelesnění**
- meliorace
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- **bydlení, ubytování,**
- **stavby a zařízení pro pobytovou rekreaci, a to i krátkodobou.**
- ~~územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa~~ **stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím**

AP.tAL trvalé travní porosty

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

- pozemky přírodních nelesních ekosystémů
- protipovodňová a protierozní opatření, včetně biotechnických (průlehy, meze, hrázky, stabilizace drah soustředěného povrchového odtoku pomocí zatravnění údolnic atd.)
- prvky územního systému ekologické stability
- umístování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky)
- plochy krajinné zeleně
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- **stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, pokud jsou v konkrétním případě posouzeny jako stavby ve veřejném zájmu v souladu s kap. b.1, a to**

výhradně ve vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury, za podmínek stanovených v kap. f.2, bod 8

Nepřípustné využití

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- **bydlení, ubytování, oplocování pozemků**
- ~~— oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob — např. ohradníky, bradla apod.~~
- ~~územní plán vylučuje umísťování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa~~

~~AP.p~~ **AP orná půda**

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření, včetně biotechnických (průlehy, meze, hrázky, stabilizace drah soustředěného povrchového odtoku pomocí zatravnění údolnic atd.)
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku s výjimkou změny na zahrady a sady
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- ~~— stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků, avšak do maximální zastavěné plochy 50 m²~~
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- ~~— ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)~~
- **stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, pokud jsou v konkrétním případě posouzeny jako stavby ve veřejném zájmu v souladu s kap. b.1, a to výhradně ve vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury, za podmínek stanovených v kap. f.2, bod 8**

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- **bydlení, ubytování, oplocování pozemků (s výjimkou dočasného nebo funkčního zabezpečení volně se pasoucích zvířat)**
- ~~— oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob — např. ohradníky, bradla apod.~~
- ~~— územní plán vylučuje umísťování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa~~

LU lesní všeobecné

Hlavní využití:

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. posedy, krmelce, atd.)
- ~~drobné stavby sakrálního charakteru, drobné stavby pro rekreaci a turistiku — např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s mobiliářem apod.~~
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura **v souladu s kap. b a f. tohoto územního plánu**

Nepřípustné využití:

- ~~— oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek~~
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím,

- jakékoli stavby sloužící krátkodobému nebo dlouhodobému pobytu osob v krajině, které obsahují nebo vyžadují pobytové či obytné místnosti, případně připojení na technickou nebo dopravní infrastrukturu.

g. ~~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~~Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

| | |
|------------------|--|
| VD.D021 | silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu |
| VD.D022 | silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod |
| VD.D064 | silnice II/101 – Mstětice – Úvaly |
| VD.D302 | rekonstrukce (stavební úpravy) silnice I/12: Český Brod – Kolín |
| VD.12 | garáž P+R, včetně autobusového terminálu a příjezdové komunikace |
| VD.13 | plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkoviště P+R |
| VT.R01 | koridor pro ropovod Družba |
| VT.3 | zásobovací vodovodní řad |
| VT.4 | navrhované zásobovací řady v zastavitelných plochách |
| VT.5 | navrhované kanalizační stoky, včetně stok v zastavitelných plochách |

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nadregionální biokoridor určený k založení:

VU.NRBK67

Lokální biokoridory navržené k založení:

VU.3

g.3 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující plochu pro asanaci:

VA.1 asanace skládky

~~h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných 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~~

~~Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

**~~i.h. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~
Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

~~Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v územním plánu stanovena.~~

~~j.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

Územní plán navrhuje následující plochy územních rezerv:

R.1 - BI - bydlení individuální

- R.2 - BI - bydlení individuální
- R.3 - OK - občanské vybavení komerční
- R.4 - ZK - zeleň krajinná
- R.5 - DD - doprava drážní

Využití ploch R.2 a R.3 je podmíněno vypracováním hydrogeologického a hydrologického posudku, který stanoví konkrétní zábranná opatření, jejichž výstavba bude podmínkou pro umístění jakékoliv stavby. Podmínky zástavby budou navrženy tak, aby nebyly sousedící pozemky zástavbou negativně ohroženy, vč. případné výstavby celoobvodových drenů odvádějících srážkovou vodu do zásobníků a dalších vhodných opatření, která zabezpečí ochranu vlastnických práv k sousedním pozemkům.

R.1:

~~Zástavba bude provedena izolovanými RD. Nepřipouští se řadová zástavba, výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou. Napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Ke skalce a ul. Na kopečku. U ploch, u nichž se předpokládá větší výstavba než 50 rodinných domů, případně smíšené zástavby, je třeba provést územní studii, která prověří rozmístění dopravní a technické infrastruktury umožňující napojení celé lokality.~~

~~KZP = 0,2, Min. velikost pozemků = 1000 m²~~

R.2:

~~Zástavba bude provedena izolovanými RD. Nepřipouští se řadová zástavba, výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a sedlovou střechou. Napojení na infrastrukturu: ul. Rostoklatská. Výstavba je podmíněna vypracováním hydrogeologického a hydrologického posudku, který stanoví konkrétní zábranná opatření, jejichž výstavba bude podmínkou pro umístění jakékoliv stavby. Podmínky zástavby budou navrženy tak, aby nebyly sousedící pozemky zástavbou negativně ohroženy, vč. případné výstavby celoobvodových drenů odvádějících srážkovou vodu do zásobníků a dalších vhodných opatření, která zabezpečí ochranu vlastnických práv k sousedním pozemkům.~~

~~KZP = 0,2, Min. velikost pozemků = 1000 m²~~

R.3:

~~Výstavba hřiště se uskuteční s nezbytným občanským vybavením. Napojení na infrastrukturu: ul. Rostoklatská. Předpokládá se maximální míra zeleně. Max. výška zástavby 1 NP. Případná zástavba mimo ochranné pásmo plynovodu bude provedena izolovanými RD. Nepřipouští se řadová zástavba, výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a sedlovou střechou. Napojení na infrastrukturu: ul. Rostoklatská. Výstavba je podmíněna vypracováním hydrogeologického a hydrologického posudku, který stanoví konkrétní zábranná opatření, jejichž výstavba bude podmínkou pro umístění jakékoliv stavby. Podmínky zástavby budou navrženy tak, aby nebyly sousedící pozemky zástavbou negativně ohroženy, vč. případné výstavby celoobvodových drenů odvádějících srážkovou vodu do zásobníků a dalších vhodných opatření, která zabezpečí ochranu vlastnických práv k sousedním pozemkům.~~

~~KZP = 0,2, Min. velikost pozemků = 1000 m²~~

R.4:

~~Bude provedena rekultivace již nefunkční skládky.~~

k.j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ~~stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~

U ploch Z.8 (US.1), a Z.24 (US.2) je další rozhodování o jejich využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky,

prověření možnosti stanovení stavební čáry. Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídel. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti do ~~13.9.2027~~31.12.2031.

k. vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

FVE

- výroba energie z obnovitelných zdrojů / fotovoltaická elektrárna.

Procento zastavění pozemku

- je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy stavebního pozemku a jeho rozlohy, vyjádřený v procentech.

Procento zeleně (případně procento zeleně na terénu)

- určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeleň je považována pouze plocha na terénu schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeleň stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravněvacích dlaždic ani záhony s nepropustným dnem. Do ploch zeleně se nezapočítává žádná zeleň, pod kterou jsou podzemní stavby typu podsklepení. Zeleň nad jímkami na dešťovou vodu a jinými šachtami se započítává, pokud je mocnost vegetačního souvrství více než 0,6m a vsak je možný dále mimo jímky.

Plochá střecha

- je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

Šikmá střecha

- je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

Výška objektů

- je určena jako max. možná výška stavby od rostlého terénu po hřeben střechy u šikmých střech nebo po atiku u střech plochých. Tato výška nesmí být překročena v žádném bodu stavby. Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení jako jsou antény, komíny hromosvody atd.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje ~~27-32~~ stran, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.

Výkresy:

| | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |

II. Grafická část změny č.4 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.4:

- | | | |
|----|---------------------------------|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

Poučení:

Proti změně č. 4 územního plánu Tuklaty, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.