

ÚZEMNÍ PLÁN TACHLOVICE

Úplné znění po Změně č. 1



POŘIZOVATEL: Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

PROJEKTANT: 4D PROSTOR s.r.o., Za Potokem 246, 252, 17 Tachlovice

DATUM: SRPEN 2025

Změna územního plánu Tachlovice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Tachlovice
číslo poslední změny	1
datum nabytí účinnosti poslední změny	11. 9. 2025
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Hana Štefková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referentka odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

Název územně plánovací dokumentace:

Územní plán Tachlovice
Úplné znění po změně č. 1

Řešené území: Správní území obce Tachlovice zahrnující katastrální území Tachlovice

Pořizovatel: **Městský úřad Černošice**, Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

Projektant: **4D PROSTOR s.r.o.**, Za Potokem 246, 252 17 Tachlovice
IČ: 242 60 096 ; DIČ: CZ24260096

Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, aut. arch. ČKA 3087,
urbanistická koncepce

Ing. Jiří Sovina, Ph.D., aut. Ing. ČKAIT 0000823,
koncepce krajiny, technického vybavení a dopravy

Spolupráce: Ing. Jan Dřevíkovský, autorizovaný projektant
územních systémů ekologické stability, ČKA 01129,
koncepce územního systému ekologické stability

Datum: **Srpen 2025**

Obsah:

Seznam použitých zkratké.....	4
Výklad pojmů.....	4
a) Vymezení zastavěného území.....	9
b) Základní koncepce rozvoje území obce,.....	9
Základní koncepce rozvoje.....	9
Ochrana a rozvoj kulturních hodnot.....	10
Ochrana a rozvoj přírodních hodnot.....	10
Závěr.....	11
c) Urbanistická koncepce,.....	11
d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	15
1. Občanské vybavení.....	15
2. Dopravní infrastruktura.....	16
3. Technická infrastruktura.....	17
4. Veřejná prostranství.....	20
5. Zelená infrastruktura.....	20
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	21
1. Zásady uspořádání krajiny.....	21
2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	21
3. Územní systém ekologické stability.....	22
4. Protierozní opatření.....	25
5. Ochrana před povodněmi.....	25
6. Koncepce rekreace.....	26
7. Dobývání nerostů.....	26
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,.....	27
g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	45
h) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	46
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	47
Zadání Regulačního plánu RP.1 „Pod svatým Jakubem.“.....	47
j) Stanovení pořadí provádění změn v území.....	55
k) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	56
1. Veřejně prospěšné stavby.....	56
2. Veřejně prospěšná opatření.....	57
3. Plochy pro asanaci.....	58
4. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu.....	58
l) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena ..	58
m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části.....	58

Seznam použitých zkratk.

ÚP	územní plán
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v úplném znění po po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci s účinností od 26. 6. 2025
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, úplné znění závazné od 1. 3. 2025 po aktualizaci č. 9
ÚS	územní studie
US	územní studie
FVE	fotovoltaická elektrárna
RP	regulační plán
ZÚ	zastavěné území
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
ORP	obec s rozšířenou působností
k.ú.	katastrální území
kat. úz.	katastrální území
ŽP	životní prostředí
ÚSES	územní systém ekologické stability
LBC	lokální biocentrum
LBK	regionální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
ČOV	čistírna odpadních vod
TS	trafostanice
ČS	čerpací stanice
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ČKA	Česká komora architektů
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
aut. arch.	autorizovaný architekt
aut. Ing.	autorizovaný inženýr

Výklad pojmů

Pro tento Územní plán je závazný následující výklad pojmů. Pojmy v tomto seznamu uvedené nesmí být vykládány jiným způsobem s použitím jiných definic z odlišných zdrojů. Pojmy neuvedené v následujícím výčtu budou vykládány přednostně podle ustanovení zákonů a vyhlášek v platném znění. Pokud není k dispozici výklad podle zákona, mohou být vykládány podle technických norem, uznávaných definic nebo obvyklé praxe, atd.

- **Agrovoltaika (agrofotovoltaika):** Představuje využití jedné plochy jak pro fotovoltaickou elektrárnu, tak i pro pěstování zemědělských plodin případně chov hospodářských zvířat. Využití pro zemědělství musí být zachováno v každé jednotlivé části pozemku, kde jsou osazeny fotovoltaické panely. Mezi panely musí být prostor umožňující zemědělské hospodaření odpovídající konkrétní plodině nebo trvalé kultuře.
- **Doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.
- **Drobná výroba:** Malosériová výroba, oproti lehké výrobě s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.
- **Dvojdům / řadové domy:** Konstruktivně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých domů a jejich praktická oddělitelnost např. pro potřeby přestavby některého z domů.
- **Falešný dvojdům či trojdům:** Rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů jako domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveří, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého bytu (domu) zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu (domu) zvlášť.
- **Fotovoltaika:** Soubor fotovoltaických (slunečních) panelů využívajících fotovoltaický efekt k získávání elektrické energie, který se umísťuje z pravidla na střechy budov a to rodinných domů, bytových domů, objektů občanského vybavení, objektů pro výrobu a skladování, atd.. K fotovoltaice obvykle patří i další příslušenství: měniče, baterie, řídicí elektronika apod.; z pravidla umísťovaná v budově, na které jsou fotovoltaické panely upevněny. Pokud jsou součástí fotovoltaiky umístěny i na pozemku rodinného domu, nebo stavebním pozemku budovy, započítávají se do zpevněné plochy. Viz bod „Zpevněná plocha pozemku“ této kapitoly.

- **Fotovoltaická elektrárna:** Soubor objektů a zařízení umístěný v ucelené ploše sloužící pro získávání elektrické energie ze slunečního záření pomocí fotovoltaického efektu. Jde z pravidla o soubor fotovoltaických (slunečních) panelů a příslušenství: trafostanice, sběrné kabely, rozvaděče, měniče, řídicí systémy, baterie, oplocení, provozní objekty, systémy zabezpečení, komunikace, manipulační plochy, apod.. Fotovoltaické elektrárny jsou zapojeny do distribuční sítě, dodávají do ní elektřinu. K fotovoltaickým elektrárnám se pro potřeby ÚP Tachlovice řadí i solárně termální elektrárny.

Fotovoltaika umístěná na střechách rodinných domů, bytových domů a budov pro občanské vybavení nebo výrobu a skladování; a případně i na pozemcích užívaných společně s takovou budovou, se za fotovoltaickou elektrárnu nepovažuje.

- **Krátkodobé ubytování hotelového typu:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky.

- **Lehká nerušící výroba:** Průmyslová výroba s vyšším podílem automatizovaných činností, popř. vyšším využitím specializovaných strojů. Vykazuje vysoké prostorové a plošné nároky na samotný provoz i skladování, je provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových stavbách, obsluhovaná je většinou těžkou nákladní dopravou. Až na zvýšenou zátěž z dopravní obsluhy negeneruje jiné negativní vlivy (hluk, vibrace, emise), které by měly vliv na kvalitu prostředí za hranicemi plochy.

- **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.

- **Podlažnost:** Maximální počet nadzemních podlaží nad sebou včetně podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství.

Pokud ÚP stanovuje, že k uvedenému počtu nadzemních podlaží může být přidáno podkroví, využije se zkratka např.: 1NP + P (2NP + P, atd.), která určuje počet nadzemních podlaží (NP), ke kterým je možné ještě přidat podkroví (P).

(Pozn.: Je-li např. stanoveno 3NP, může mít budova maximálně 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a rovnou střechu, nebo šikmou střechu bez využitelného podkroví (krov ze sbíjených

vazníků, apod.). Nebo maximálně dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a podkroví, pokud má šikmou střechu.

Počet podzemních podlaží územní plán nestanovuje. Je stanoven jinými předpisy.)

- **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.

V zastavěném území a v části zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území lze při výškovém uspořádání podkroví postupovat individuálně a vzít v úvahu poměry v okolí navrhované stavby nebo její změny.

- **Pozemek rodinného domu:** Pozemek nebo soubor pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely (např. zahrady) zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s rodinným domem.

- **Přechodné ubytování:** Přechodným ubytováním se v rámci tohoto územního plánu rozumí ubytování v ubytovacím zařízení. Ubytovací jednotky v ubytovacím zařízení nelze využívat k trvalému bydlení. - **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.

- **Solární systém:** Zařízení využívající sluneční energii k ohřevu vody nebo jiného média k využití tepla pro vytápění nebo ohřev teplé užitkové vody. Z pravidla se umísťuje na střechy budov.

Pokud jsou součástí solárního systému umístěny i na pozemku rodinného domu, nebo stavebním pozemku budovy, započítávají se do zpevněné plochy. Viz bod „Zpevněná plocha pozemku“ této kapitoly.

- **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.

- **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.

- **Ubytovna:** Objekt sloužící pro přechodné hromadné ubytování osob, který nespĺňuje standardy „krátkodobého ubytování hotelového typu“, viz výše. Plní z pravidla podpůrnou či pomocnou funkci jinému systému (např. pro zaměstnance konkrétního provozu, sezónní dělníky, cizince, osoby v situaci hmotné nouze, apod.).

- **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, který se vyznačuje převážně:

- obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;

- zástavbou se šikmými sedlovými či polovalbovými střechami a využitelným podkrovím;

- výškou zastřešení stavby přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství.

- **Větrná elektrárna:** Stavba nebo zařízení pro získávání elektrické energie z proudění vzduchu. Z pravidla sestává z větrných turbín s připojeným elektrickým generátorem (jednotka), které jsou umístěny na k tomu určených stožárech. Ty bývají buď osamocené, nebo sdružené do skupin o několika takových jednotkách.

Jednotlivá drobná zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie přidružená k budovám se za větrnou elektrárnu nepovažují. Jejich umístování je řešeno jinými předpisy. V zásadě může jít jen o zařízení s omezeným výkonem a velikostí, která nezatěžují okolí hlukem vč. nízkofrekvenčních vln, nejsou nebezpečná pro ptactvo a neovlivňují telekomunikační zařízení.

- **Zastavěná plocha pozemku:** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

- **Zpevněná plocha pozemku:** je tvořena zastavěnou plochou pozemku a všemi zpevněnými plochami na pozemku, to znamená přístupovými chodníky, nájezdy do garáží, stáními pro vozidla, bazény, skleníky a ostatními plochami s pevným povrchem. Do zpevněné plochy se rovněž započítávají plochy pro fotovoltaiku, solární systémy, tepelná čerpadla a jiná podobná zařízení, pokud jsou na pozemku umístěna mimo půdorys staveb. Do zpevněné plochy se

nezapočítávají plochy kryté zatravnovací dlažbou do celkové plochy 20 m² na pozemku stavby.

(Pozn.: Zpevněná plocha je vždy větší, než zastavěná plocha.)

a) Vymezení zastavěného území

V grafické části územního plánu je ve výkresech „N1 Základní členění území“ a „N2 Hlavní výkres“ uvedena hranice zastavěného území. Tato hranice byla vymezena k dubnu 2017 a aktualizována k 1. 11. 2024.

Celková rozloha zastavěného území obce Tachlovice činí 55,43 ha.

b) Základní koncepce rozvoje území obce,

Základní koncepce rozvoje

Základní koncepci rozvoje území obce Tachlovice tvoří níže uvedené principy:

1. Obec bude rozvíjena jako sídlo s počtem obyvatel okolo 1000. Ani v dlouhodobém výhledu nemá být tento počet obyvatel významněji překročen.
2. Velikosti sídla a předpokládanému počtu obyvatel bude odpovídat i postavení obce v sídelní struktuře okolního segmentu rozvojové oblasti OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“ vymezené v Politice územního rozvoje České republiky, v úplném znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. 8 a 9 (dále jen PÚR ČR).
Tomuto postavení odpovídá zejména koncepce veřejného vybavení.
3. Rozvoj bydlení bude realizován pouze formou výstavby rodinných domů. V zastavitelných plochách půjde o bydlení individuální, realizované v rodinných domech (Bl.1, Bl.3 a Bl.4, SV). Současně Územní plán vytváří možnost využití proluk v rámci zastavěného území. Návrh podmínek pro novou výstavbu respektuje potřeby místních obyvatel a pro nově příchozí vytváří různorodou nabídku velikosti pozemků.
4. Dynamika rozvoje obce bude umožňovat postupné sžívání obyvatel a přirozenou reakci ostatních urbanistických struktur. To je zajištěno navrženou etapizací a návrhem územních rezerv.
5. Ochrana kulturního dědictví.
6. Zachování rázu malého venkovského sídla.
7. Ochrana volné krajiny. Rozvoj přírodních a krajinářských hodnot.

8. Stabilizace a rozvoj řemeslné a lehké výroby, bez negativních vlivů na kvalitu obytného prostředí.
9. Rozvoj technického vybavení obce. V oblasti zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod i zásobování energiemi budou využívány a rozšiřovány stávající vyhovující systémy.
10. Zajištění ochrany koridorů pro budoucí přeložku silnice II/101, úsek Tachlovice – Rudná a pro silnici II/116, obchvaty Chýnvice a Kuchaře.
11. Zajištění ochrany koridoru pro železniční tunel trati Praha - Beroun.
12. Ochrana a zkvalitňování ploch veřejných prostranství.
13. Zlepšování dopravní obslužnosti a prostupnosti území, zejména pro silniční, pěší a cyklistickou dopravu.
14. Vytvoření podmínek rekreačního využívání krajiny a zatraktivnění území pro trávení volného času pro potřeby obyvatel obce.

Ochrana a rozvoj kulturních hodnot

Územní plán respektuje a chrání kulturní památky, které se v řešeném území nalézají a to barokní kostel sv. Jakuba Většího s hřbitovní kaplí a historickými částmi hřbitovní zdi s brankami (katalogové číslo 1000134056) a areál fary (katalogové číslo 1000136548). Respektuje a chrání i památky místního významu – pomníky, Boží muka apod., které jsou zakresleny v koordinačním výkrese. V koordinačním výkrese je vymezeno území s urbanistickými hodnotami v historickém jádru obce, a dále jsou vyznačeny architektonicky významné stavby.

Významnou kulturní hodnotou je zachovaný vesnický ráz historické části sídla.

Ochrana se realizuje zejména stanovením odpovídajících podmínek využití a vymezením ploch, kde je rozhodování v území podmíněno zpracováním regulačního plánu nebo územní studie.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot

Územní plán stanovuje následující přírodní hodnoty:

1. Pás zeleně (louky a břehová porosty) v údolní nivě Radotínského potoka, který prochází zastavěným územím obce. Navazuje na zeleň v jižní části Jakubské návsi. Na jeho plochu zasahuje záplavové území a je na něm vymezen regionální biokoridor. Představuje jedinečný fenomén obce Tachlovice. Jeho ochrana spočívá ve stabilizaci stávajících ploch

s hodnotnými přírodě blízkými porosty a stávajících extenzivně využívaných luk. A ve vymezení ploch přírodních a ploch smíšených krajinných s přírodními prioritami.

2. Dva zdroje pitné vody pro nouzové zásobování obyvatelstva, a to studny na veřejných prostranstvích:

- u křižovatky ulic Ke Stráni a Karlštejnská před č.p. 58, obecní studna.
- v zeleni na Jakubské návsi u vjezdu do areálu bývalého statku před obecním úřadem, studna soukromého majitele.

Jsou vyznačené v koordinačním výkrese N3 Koncepce veřejné infrastruktury. Budou chráněny pro potřeby obce jako zdroje nouzového zásobování vodou.

Hlavními prioritami návrhu ochrany přírodních hodnot jsou:

- zamezení srůstání sídel, zachování volné krajiny mezi sídly.
- zachování a obnovení prostupnosti krajiny.
- návrh územního systému ekologické stability a systému rozptýlené zeleně v krajině.
- ochrana krajinného rázu.
- podpora zadržení vody v krajině a omezení vodní eroze.

Koncepce ochrany přírodních hodnot je vyjádřena v příloze „N2 Hlavní výkres“, kde je začleněn Územní systém ekologické stability. Je patrná koncepce rozptýlené krajinné zeleně i návrh nové vodní plochy na západním okraji obce. Podle krajinářského významu jsou rozčleněny zemědělsky využívané plochy a jsou pro ně stanoveny rozdílné způsoby využití.

Závěr

Výše uvedené principy jsou dále rozvedeny v následujících kapitolách. I další změny tohoto Územního plánu by je měly respektovat a z nich vycházet.

c) Urbanistická koncepce,

Územní plán rozvíjí obec jako sídlo s počtem obyvatel kolem 1000, v dlouhodobém horizontu jen s mírným překročením tohoto počtu obyvatel. Důraz je kladen na zachování charakteru venkovské obce obklopené volnou krajinou.

Budoucí rozvoj obce, který územní plán navrhuje, je řešen architektonicky a zejména urbanisticky velmi střízlivě. Zvlášť citlivě jsou vymezovány nové zastavitelné plochy, které doplňují stávající urbanistický půdorys sídla. Územní plán nedovoluje vznik územně oddělených obytných území (tzv. „satelitů“).

Územní plán je řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Urbanistický návrh zkompaktňuje současné urbanistické půdorysy sídla do komplexně ucelených útvarů (západní, severovýchodní, jihovýchodní a jižní část obce).

Z této koncepce mírně vybočuje největší navrhovaná zastavitelná plocha Z7 BI.3 „Pod svatým Jakubem“ s vloženými transformačními plochami T1 a T2. A částečně i zastavitelná plocha Z1 BI.4. Plocha Z7 vybočuje směrem východním z uceleného urbanistického půdorysu sídla. Je ale založena na pozemcích, které v nedávné minulosti sloužily jako manipulační a skladovací plochy pro zemědělské účely, nebyly volnou krajinou a nejsou zemědělskou půdou. Pro toto území Územní plán stanovuje povinnost zpracování regulačního plánu.

Rozčleněním obytných ploch zastavitelného území podle míry možného využití na plochy BV.1; BV.2 a BI.1; BI.2; BI.3; BI.4 a SV. Územní plán ve vyčleněných lokalitách vytváří podmínky pro další výstavbu v prolukách.

Pro odclonění zemědělského areálu od obytného území navrhuje územní plán pás „**Zeleně - zahrad a sadů**“ (**ZZ**) na rozhraní obou ploch s rozdílným způsobem využití (obytné a zemědělské), který bude plnit ochrannou funkci.

Ke zvýšení obytné hodnoty obce přispěje zejména výstavba přeložky silnice II/101 (úsek Tachlovice – Rudná) koridory CNZ.D067 a CNU.D101, která sníží dosavadní nadměrnou dopravní zátěž Tachlovic po stávající průjezdné silnici II/101. Ta nejen zatěžuje centrální část, ale prakticky celé historicky cenné plochy původní klasické venkovské zástavby. Napojení přeložky silnice II/101 se navrhuje na současnou trasu silnice III/10122 ve směru na Kuchař (část obce Vysoký Újezd), kde se předpokládá napojení na přeložku silnice II/116.

Územní plán vylučuje stavby nových bytových domů.

Územní plán navrhuje podmínky pro pozvolný růst obce, který by neznamenal skokový nárůst počtu obyvatel.

Dostatek zeleně je zabezpečen stabilizací současných ploch veřejné zeleně (Parky a parkově upravené plochy – ZP a Zeleň sídelní - ZS) a návrhem ploch nových. Dále návrhem nových ploch přírodní zeleně a ploch s přírodními prioritami (K.9, K.27, K.29a, K.29b – NU a K.25, K.26, K.28 – MU.z) v regionálním biokoridoru RK 1186. Stabilizací stávajících ploch přírodní zeleně (NU a NU.i) a návrhem i stabilizací ploch ÚSES, včetně vymezení interakčních prvků plochami přírodní zeleně NU.i. Odpovídající podíl zeleně je zabezpečen v plochách obytných, v plochách výroby a skladování i v plochách občanského vybavení stanoveným procentním podílem zastavěných a zpevněných ploch.

Po obvodě sídla v kontaktu s volnou krajinou je navržena zástavba na větších pozemcích s nižším podílem zastavěné a zpevněné plochy než částech vnitřních. Tím je

sledováno optimální využití zastavěných i zastavitelných ploch a zároveň zabezpečen citlivý přechod sídla do volné krajiny.

Územní plán respektuje historicky vzniklé samoty a izolovaná zastavěná území mimo vlastní sídlo. Jde o mlýny na Radotínském potoce, Prostřední mlýn a Dolní mlýn. Dále zemědělský areál za lesem Na Pískách (Výroba zemědělská VZ), hájovna a dva strážní domky u vlečky do lomů Mořina. Žádná nová zastavitelná území ve volné krajině nejsou navrhována.

Územní plán navrhuje doplnění zbývajících ploch v zóně výroby a skladů na jihozápadním okraji obce. Územní plán dotváří tento celek v půdoryse, který byl navržen v předchozím ÚPSÚ Tachlovice.

V Územním plánu je stanovena etapizace z důvodu hospodárného nakládání s ornou půdou.

Územní plán vymezuje územní rezervy pro bydlení městské a příměstské, pro smíšené obytné plochy a pro občanskou vybavenost.

U vybraných zastavitelných ploch územní plán stanovuje povinnost zpracovat regulační plán nebo územní studii. Plochy, kterých se to týká, jsou vyznačeny ve výkrese N1 Základní členění území. Blíže jsou popsány v kapitole h) a i).

Územní plán dotváří velmi citlivým způsobem urbanistický půdorys obce tak, aby Tachlovice splňovaly veškeré požadavky na vysoký standard soudobého bydlení a přitom si zachovaly své historické hodnoty mimořádně kvalitního sídla s typickým venkovským výrazem.

Územní plán vymezuje v rámci řešeného území celkem cca **22,17 ha nových ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o 13,01ha zastavitelných ploch, 1,31 ha transformačních ploch, a 8,71 ha ploch změn v krajině.**

Vymezuje dále 6,61 ha ploch územních rezerv.

Územní plán vymezuje na území obce Tachlovice následující **zastavitelné plochy:**

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
PLOCHY BYDLENÍ		
Z.1 BI.4	Bydlení individuální	1,12
Z.2a BI.4	Bydlení individuální	0,17
Z.2b OS.1	Občanské vybavení - sport	0,17
Z.3 BI.1	Bydlení individuální	0,19
Z.4 BI.1	Bydlení individuální	0,10
Z.5 BI.1	Bydlení individuální	1,60
Z.7 BI.3	Bydlení individuální	1,88
Z.8 BI.1	Bydlení individuální	0,30
Z.9 BI.1	Bydlení individuální	0,34

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
Z.10 BI.1	Bydlení individuální	0,52
Z.11 BI.1	Bydlení individuální	0,26
Z.13 BI.1	Bydlení individuální	0,39
Z.14 BI.1	Bydlení individuální	0,08
Z.15 BI.1	Bydlení individuální	0,09
Z.17 BI.1	Bydlení individuální	0,09
Z.34 BI.1	Bydlení individuální	0,90
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
Z.6a SV	Smíšené obytné - venkovské	1,09
Z.6b SV	Smíšené obytné - venkovské	0,14
PLOCHY ZELENĚ		
Z.18 ZS	Zeleň – zahrady a sady	0,06
Z.20 ZP	Parky a parkově upravené plochy	0,08
Z.21 ZP	Parky a parkově upravené plochy	0,14
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
Z.30 PU.k	Veřejná prostranství –komunikace	0,12
Z.32 PU.k	Veřejná prostranství –komunikace	0,16
Z.36 PU.k	Veřejná prostranství - komunikace	0,06
Z.37 PU.k	Veřejná prostranství - komunikace	0,08
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
Z.25 OS.1	Občanské vybavení – sport	1,39
Z.2b OS.1	Občanské vybavení - sport	
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
Z.26 VD	Výroba drobná a služby	0,60
Z.27 VD	Výroba drobná a služby	0,76
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
Z.35 DS.c	Cyklostezka	0,13

Územní plán vymezuje na území obce Tachlovice následující **transformační plochy**:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
PLOCHY BYDLENÍ		
T.1 BI. 3	Bydlení individuální	0,06
T.2 BI. 3	Bydlení individuální	0,09
T.3 BI.1	Bydlení individuální	0,07
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
T.4 VX	Výroba jiná	1,01
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
T.5 OV	Občanské vybavení veřejné	0,08

Z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu navrhuje územní plán jednak zahrnutí dvou zastavitelných ploch a to Z.8 a Z.9 do druhé etapy návrhu a dále vymezení ploch **územních rezerv (R.1 BI.1, R.2 OV a R.3 SV)**.

Výstavba na plochách Z.8 a Z.9 bude možná až po naplnění 60% kapacity zastavitelných ploch pro bydlení zahrnutých do 1. etapy.

Aby se na plochách územních rezerv mohla realizovat výstavba, je nutné je změnou územního plánu převést do zastavitelných ploch. Do té doby budou plochy R.1 BI.1, R.2 OV, R.3 SV nadále využívány jako orná půda.

Územní plán vymezuje na území obce Tachlovice následující plochy **územních rezerv**:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
PLOCHY BYDLENÍ		
R.1 BI.1	Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	4,69
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
R.2 OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,84
PLOCHY SMÍŠENÉ		
R.3 SV	Plochy smíšené obytné – venkovské	1,08

d) Koncepce veřejné infrastruktury

1. Občanské vybavení

Územní plán navrhuje novou plochu občanského vybavení veřejného jako transformační plochu T.5 v místě demolovaného rodinného domu v majetku obce.

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy pro občanské vybavení komerční.

Občanské vybavení (zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, společenské a kulturní aktivity) je přípustné v rámci ploch „Občanské vybavení – veřejné“ (OV), „Plochy bydlení – individuální“ (BI.1, BI.2, BI.3 a BI.4), „Plochy bydlení – venkovské“ (BV.1, BV.2), „Plochy smíšených obytných – venkovských“ (SV) a v plochách bydlení hromadného (BH), v souladu s podmínkami prostorového uspořádání, uvedenými v kapitole f).

Územní plán Tachlovice vymezuje, v souladu s pravomocným územním rozhodnutím, jednu plochu pro „**Občanské vybavení – sport**“ **Z.25 OS.1** o rozloze 1,14 1,39 ha. Plocha je navržena v návaznosti na stávající tenisový areál za účelem vymezení sportovního zařízení za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení v okolních plochách.

Další plocha pro občanské vybavení – sport se vymezuje na severovýchodním okraji obce jako plocha Z.2a OS.1

2. Dopravní infrastruktura

Silnice

Systém silniční obsluhy řešeného území je možné považovat za přiměřený potřebám ivýznamu sídla. Je tvořen silnicí II/101 a navazujícími silnicemi III. třídy. Do silniční sítě v řešeném území je začleněn i silniční přivaděč z obytné lokality v sousední obci Chýnice, kterým je tato lokalita napojena na silnici II/101.

Územní plán respektuje ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje návrh koridoru silnice II/101: úsek Tachlovice – Rudná, přeložka (**D067**), návrh koridoru silnice II/116: Kuchař, obchvat (**D091**) a návrh koridoru silnice II/116: Chýnice, obchvat (**D092**). Vymezuje koridory nad plochami s rozdílným využitím CNZ.D067, CNZ.D091, CNZ.D092 a CNU.D101.

Územní plán zpřesňuje v jihozápadní části obce Tachlovice navrhovaný koridor silnice II/101: úsek Tachlovice – Rudná CNZ.D067, přeložka tak, aby neprocházel zastavěným územím.

Územní plán vymezuje doplňující plochy koridoru pro trasu přeložky silnice II/101 na základě prověření možné trasy provedeného projektantem územního plánu jako koridor CNU.D101.

Místní komunikace

Územní plán ponechává současné místní komunikace ve stávajících trasách, přičemž jejich zlepšení bude součástí běžných údržbových prací sledujících zlepšení šířkových a směrových poměrů a kvality povrchu.

Územní plán navrhuje tyto nové **místní komunikace**:

- místní komunikaci, která vychází ze silnice III/0057, umožňující přístup k navrhované ploše Z.7 BI.3 (vč. P.1 BI.3 a P.2 BI.3), na východním okraji obce Tachlovice (**Z.30 PVk**),
- místní komunikace, která vychází ze silnice III/10125, umožňující přístup k zastavitelné ploše v k.ú. Nučice - komunikace je navržena na žádost sousední obce Nučice (**Z.32 PVk**),
- místní komunikaci pro zpřístupnění rodinného domu na pozemku p.č. 301, jako plochu Z.36 PU.k.
- plochu pro komunikace související s občanským vybavením na ploše P.5 OV, jako plochu Z.37 PU.k.

Ostatní zastavitelné plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících místních a veřejně přístupných komunikací.

Nově navržené plochy pro bydlení budou vybaveny vnitřními komunikacemi podle územní studie, regulačního plánu nebo dle následné projektové dokumentace.

Železnice

Řešeným územím probíhá ve směru jih – severozápad železniční vlečka – pozůstatek tzv. **Kladensko – Nučická dráha (KND)**. Železniční vlečka je ve své trase stabilizována a je v územním plánu respektována.

Územní plán Tachlovice přebírá ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje návrh koridoru tratě Praha – Beroun (tunel) (**D200**). Územní plán vymezuje koridor nad plochami s rozdílným využitím CNZ.D200. Přebírá šířku koridoru, která je dle ZÚR SK stanovena na 600 m.

Veřejná doprava

Územní plán Tachlovice nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje plochu pro **cyklostezku** (Z.35 DS.c), která je vedena podél silnice II/101 z Tachlovic do Nučic. Cyklostezka je navržena mimo dopravní prostor silnice II/101, jako samostatná stezka pro chodce a cyklisty o šířce 3 m.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán určuje v rámci podmínek prostorového uspořádání využití ploch konkrétní požadavky na řešení dopravy v klidu.

3. Technická infrastruktura

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Celé řešené území náleží do povodí Radotínského potoka.

Územní plán zahrnuje výsledky provedené revitalizace Radotínského potoka v ř. km 12,13 – 13,43, která byla realizována v období 02/2017 – 06/2018

Územní plán navrhuje vodní nádrž na západním okraji obce (K.10 WT). Celková výměra navrhované vodní plochy je 0,99 ha.

Podél koryta vodních toků je ponechán volně přístupný manipulační pruh pro správce vodního toku o šířce 8 m pro umožnění přístupu správci toku. Do průtočného profilu koryta vodního toku, včetně manipulačního pruhu nebude umísťováno oplocení.

Zásobování pitnou vodou

Zajištění zásobování vodou zastavitelných ploch je možné realizovat napojením na stávající vodovodní síť, která je napojena na přivaděč BKDZH (Beroun – Králův Dvůr – Zdice – Hořovice) DN 600, který je přes vodojem Kopanina 74 000 m³ (393,00/388,00 m n.m.) napojen na systém pražského vodovodu.

Kapacita vodovodní sítě je vázána na celkovou kapacitu nadřazené vodohospodářské soustavy. Její technické řešení umožňuje navržený rozvoj obce bez problémů.

Nové vodovodní řady budou vybudovány k zastavitelným plochám Z.5 Bl.1, Z.7 Bl.3 (vč. P.1 Bl.3 a P.2 Bl.3).

Podrobně budou trasy a dimenze nových vodovodních řadů řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní zastavitelnou plochu.

Nové vodovodní řady je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

Územní plán stabilizuje dva zdroje pitné vody pro nouzové zásobování obyvatelstva, a to studny na veřejných prostranstvích:

- u křižovatky ulic Ke Stráni a Karlštejnská před č.p. 58, obecní studna.
- v zeleni na Jakubské návsi u vjezdu do areálu bývalého statku před obecním úřadem, studna soukromého majitele.

Jsou vyznačené v koordinačním výkrese N3 Koncepce veřejné infrastruktury.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán umožňuje napojení zastavitelných ploch na stávající splaškovou kanalizaci procházející kolem těchto zastavitelných ploch.

Nový kanalizační řad bude vybudován k zastavitelné ploše Z.7 Bl.3 (vč. P.1 Bl.3 a P.2 Bl.3).

Podrobně budou trasy a dimenze nových kanalizačních řadů řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní zastavitelnou plochu.

Nové kanalizační řady je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) textové části).

Splaškové odpadní vody budou odvedeny na mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod. Stávající ČOV Tachlovice má po celkové rekonstrukci a intenzifikaci kapacitu

1000 EO. V současné době je v obci Tachlovice evidováno cca 895 obyvatel. Dle upřesněného počtu obyvatel v zastavitelných plochách bude na ČOV ve výhledu napojeno dalších cca 325 obyvatel.

Současná kapacita ČOV pro uvažovaný rozvoj obce v následujících cca 10 – 15 letech postačí.

Pro možné další prostorové rozšíření ČOV je stávající areál o celkové výměře 0,38 ha dostačující.

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch jsou odváděny do stávající dešťové kanalizace, která je zaústěna do Radotínského potoka, což je dáno morfologickou situací území. Přesto je nutné maximálně využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně a do zelených pásů podél komunikací.

Územní plán stanovuje u veškerých staveb povinnost zasakovat dešťové vody na vlastním pozemku.

Pouze při prokazatelně zhoršených vsakovacích podmínkách je možné vsakování kombinovat s retencí a regulovaným odpouštěním **do dešťové kanalizace nebo do toku**.

Územní plán navrhuje „**Plochu vodní a vodohospodářskou**“ na západním okraji obce Tachlovice (K.10 W) o celkové rozloze 0,99 ha, která podpoří retenční schopnost údolní nivy Radotínského potoka.

Elektrická energie

Územní plán nenavrhuje žádné nové trafostanice ani přeložky elektrického vedení. Zastavitelné plochy budou zásobeny elektrickou energií ze stávajících trafostanic, popř. je formou podmínek prostorového uspořádání stanoveno budování nových trafostanic jako přípustné využití v zastavitelných plochách bydlení.

Plyn

Územní plán umožňuje napojení všech zastavitelných ploch na stávající STL plynovodní síť procházející kolem těchto zastavitelných ploch.

Územní plán navrhuje nový STL plynovod k zastavitelným plochám Z.5 Bl.1, Z.7 Bl.3 (vč. P.1 Bl.3 a P.2 Bl.3), Z9 Bl.1, Z.10 Bl.1 a Z.34 Bl.1 (vč. P3 Bl.1).

Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní zastavitelnou plochu.

Nový STL plynovod je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření místní telefonní sítě nenavrhuje. Nové kabelové vedení je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném způsobu likvidace tuhých komunálních odpadů a separovaného odpadu z toho důvodu, že současný systém je vyhovující. Územní plán nenavrhuje žádné plochy ani zařízení pro nakládání s odpadem.

4. Veřejná prostranství

Územní plán respektuje a stabilizuje stávající plochy veřejných prostranství a navrhuje další, a to místní komunikace a parkově upravené plochy. Veřejná prostranství budou dále také součástí zastavitelných ploch, na kterých územní plán podmiňuje rozhodování v území zpracováním územních studií a regulačního plánu. Jejich umístění bude územními studii a regulačním plánem řešeno.

Územní plán stanovuje, že do veřejných prostranství se zahrnují následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- PU - Veřejná prostranství všeobecná,
- PU.k – Veřejná prostranství – komunikace,
- ZP – Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy,
- ZS – Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní.

5. Zelená infrastruktura

Kostru zelené infrastruktury v řešeném území tvoří Územní systém ekologické stability (ÚSES), který je na regionální i lokální úrovni propojen se systémy zelené infrastruktury na území okolních obcí.

Jeho hlavní osou je regionální biokoridor RBK.1186 s vymezenými lokálními biocentry. Prochází nivou Radotínského potoka, která protíná území severozápadně-jihovýchodním směrem. Na tuto nivu se váží i cenné plochy přírodě blízké zeleně v okolí. V části nivy mezi Tachlovicemi a Nučicemi není vymezen ÚSES. Jde však o cennou součást zelené infrastruktury, která propojuje přírodě blízké plochy jihovýchodně od obce se zelení v zastavěném území Nučic jako interakční prvek IP.CE152. Ve zmíněných cenných plochách přírodní zeleně a plochách smíšených s přírodními prioritami územní plán navrhuje novou vodní plochu (plocha změn K.10).

Dalším významným prvkem zelené infrastruktury je lesní celek Březná na jihu řešeného území. Leží v něm dvě lokální biocentra, LBC.CE073/02 a LBC.CE073/01. S údolní nivou

Radotínského potoka je propojen prostřednictvím biokoridorů LBK.CE075/02-RK1186, LBK.CE075/01-02 a LBK.CE075/VU16a-01 přes biocentra LBC.CE075/02 Lada a LBC.CE075/01 v lese „Na Pískách“.

Významným prvkem zelené infrastruktury v poloze mezi zmíněnými hlavními je rekultivovaná plocha bývalého vápencového lomu, „Na Špiráku“, nově založený les na poz. 297/1 a hodnotné porosty na pozemcích p.č. 313 a 323/1.

Zelenou infrastrukturu doplňují zemědělské plochy, zejména plochy orné půdy (AP) s vysokou krajinářskou hodnotou. Jde o tradiční fenomén volné krajiny v okolí Tachlovic, který územní plán chrání před nevhodným využíváním. Plochy orné půdy (AP) zajišťují migrační průchodnost krajiny a jsou stěžejní pro zachování hodnotného krajinného rázu.

e) Koncepce uspořádání krajiny

1. Zásady uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území vychází ze současného stavu rozmístění jednotlivých krajinných struktur, které chrání jako cenné hodnoty území především tím, že je plošně nenarušuje, ani v rámci nich nenavrhuje žádné změny využití území. Přitom územní plán plně respektuje navržená opatření směřující k dalšímu zlepšování přírodního prostředí, jehož je krajina nedílnou součástí.

2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Územní plán stabilizuje veškeré biologicky a krajinářsky významné přírodě blízké plochy. Navrhuje plochy změn v krajině, které definují požadovaný cílový stav v nivě Radotínského potoka a v plochách ÚSES. Navrhuje plochy změn pro rozvoj cestní sítě v krajině. Navrhuje plochu izolační zeleně na severovýchodním okraji obce. Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v kapitole f).

Přehled ploch změn v krajině:

Označení plochy	Využití plochy	Výměra plochy (ha)
K.1	ZO Zeleň ochranná a izolační	0,10
K.3	ZO Zeleň ochranná a izolační	0,04
K.8	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,46
K.9	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,38
K.10	WT Plochy vodní a vodohospodářské	0,99

K.18	DX Doprava, polní a lesní cesty	0,34
K.20	DX Doprava, polní a lesní cesty	0,04
K.22	DX Doprava, polní a lesní cesty	0,17
K.24	DX Doprava, polní a lesní cesty	0,06
K.25	MU.p Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (součást ÚSES)	0,66
K.26	MU.p Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (součást ÚSES)	0,39
K.28	MU.p Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (součást ÚSES)	0,37
K.29a	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	1,27
K.29b	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,02
K.30	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,74
K.31	DX Doprava, polní a lesní cesty	0,26
K.32	DX Doprava, polní a lesní cesty	0,16
K.33	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,35
K.34	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,12
K.35	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,23
K.36	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	0,39
K.37	NU Plochy přírodní všeobecné (součást ÚSES)	1,17

3. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.

Územní plán upřesňuje regionální ÚSES a navrhuje ÚSES lokální. Prvky regionálního ÚSES jsou v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Návrh lokálního ÚSES je v souladu s návrhem ÚSES ORP Černošice.

Ve střední části řešeného území, podél Radotínského potoka prochází ve směru JV - SZ regionální biokoridor RBK 1186 „Nučice - Škrábek“. Biokoridor je z části funkční, z části nefunkční.

V regionálním biokoridoru je vloženo jedno nefunkční lokální biocentrum LBC.RK1086/04, a dvě částečně funkční lokální biocentra LBC.RK1186/05 a LBC.RK1186/06.

V jižní části řešeného území se nachází funkční lokální biocentra LBC.CE075/01, LBC.CE073/02, LBC.CE073/01 a LBC.CE075/02.

V řešeném území je vymezeno 5 funkčních lokální biokoridorů LBK.CE075/02-RK1186, LBK.CE073/01-02, LBK.CE074/CE073-VU15a, LBK.CE081/RK1186-01 a LBK.CE073/01-02.

Dále 2 kombinované částečně funkční/částečně nefunkční lokální biokoridory LBK.CE075/VU16a-01 a LBK.CE072/01-CE075.

Přesné vymezení funkčních a nefunkčních částí biokoridorů a biocenter i vymezení interakčních prvků ÚSES bude součástí realizačních projektů ÚSES.

Charakteristiky uvedených prvků ÚSES jsou uvedeny v následujících tabulkách.

REGIONÁLNÍ ÚSES

REGIONÁLNÍ BOKORIDOR

Označení	Název	Biogeografický význam	Rozloha (v řešeném území)
RBK.1186/03-04	Nučice - Škrábek	Nefunkční	1,53 ha
RBK.1186/04-05	Nučice - Škrábek	Funkční /částečně funkční	4,80 ha
RBK.1186/05-06	Nučice - Škrábek	Funkční / částečně funkční	4,21 ha
RBK.1186/06-RC1531	Nučice - Škrábek	Funkční / částečně funkční	4,32 ha

LOKÁLNÍ ÚSES

LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Označení	Biogeografický význam	Rozloha (v řešeném území)
LOKÁLNÍ BIOCENTRA - VLOŽENÁ		
LBC.RK1086/04 Malý Pecnov	Nefunkční	5,43 ha
LBC.RK1186/05 Niva Radotínského potoka	Funkční / částečně funkční	4,60 ha
LBC.RK1186/06 Mexiko	Funkční / částečně funkční	6,16 ha
LOKÁLNÍ BIOCENTRA		
LBC.CE075/02 Lada	Funkční	3,86 ha
LBC.CE075/01	Funkční / částečně funkční	10,94 ha

V pískách		
LBC.CE073/02 Vysoký Újezd	Funkční / částečně funkční	8,49 ha
LBC.CE073/01 Březná	Funkční / částečně funkční	13,06 ha

LOKÁLNÍ BIODORIDORY

Označení	Biogeografický význam	Rozloha (v řešeném území)
LBK.CE075/02-RK1186	Funkční	0,74 ha
LBK.CE075/01-02	Funkční	0,74 ha
LBK.CE075/VU16a-01	Funkční / nefunkční	4,19 ha
LBK.CE073/01-02	Funkční	2,08 ha
LBK.CE074/CE073-VU15a	Funkční	0,39 ha
LBK.CE072/01-CE075	Funkční / nefunkční	1,36 ha
LBK.CE081/RK1186-01	Funkční	1,17 ha

Podmínky využití pro ÚSES jsou nadřazené ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- revitalizace vodních toků;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území.
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněné.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- 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;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřipustné:

- 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, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněné.

4. Protierozní opatření

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří území obce Tachlovice mezi území výrazně ohrožená vodní erozí. Přesto územní plán navrhuje doplnění a obnovu stávající ochranné a izolační zeleně podél silnic, místních komunikací a polních cest v souladu s přípustným využitím stanoveným v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (není graficky znázorněno).

5. Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádné zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a skladování nebo občanskou vybavenost ve vymezených záplavových územích. V záplavových územích jsou vymezeny pouze plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Stávající obytná zástavba s výjimkou izolovaných lokalit Prostřední mlýn a Dolní mlýn není ohrožena povodněmi. U těchto lokalit nedochází při povodních k významným škodám na majetku, protože jsou užívány s ohledem na ohrožení povodněmi.

Územní plán nenavrhuje žádná liniová ani plošná protipovodňová opatření.

Územní plán navrhuje novou „**Plochu vodní a vodohospodářskou**“ na západním okraji obce Tachlovice (K10 W) o celkové rozloze 1,00 ha, která bude mít určitý vliv na snížení povodňových kulminací.

6. Koncepce rekreace

Územní plán Tachlovice nenavrhuje žádné nové plochy rekreace. Rekreční potenciál volné krajiny je posílen následujícími opatřeními: Prostupnost krajiny je podpořena návrhem polních cest. V plochách přírodní zeleně i na lesních plochách vč. lesních cest je přípustné umísťovat prvky mobiliáře sloužící pro pěší i cykloturistiku.

Územní plán navrhuje plochu pro cyklostezku (Z.35 DN), která je vedena podél silnice II/101 z Tachlovic do Nučic. Cyklostezka je navržena mimo dopravní prostor silnice II/101, jako samostatná stezka pro chodce a cyklisty o šířce 3 m. Od silnice II/101 bude oddělena stávajícím pásem izolační liniové zeleně ZO.

7. Dobývání nerostů

V severní části řešeného území je evidováno ložisko cihlářské suroviny č. 318550000. Jeho využití se v současnosti neplánuje. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro těžbu a zpracování nerostných surovin.

Ohrožení **sesuvy** není v řešeném území evidováno.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch určují způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i zastavitelných ploch v řešeném území.

„Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

1. hlavní využití, tedy převažující účel využití daného typu ploch;
2. přípustné využití, tedy další možné využití daného typu ploch, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití daného typu ploch;
3. podmíněně přípustné využití, tedy využití daného typu ploch podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
4. nepřípustné využití, tedy využití v daném typu ploch zcela vyloučené;
5. podmínky prostorového uspořádání, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby.“

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ	
BYDLENÍ - HROMADNÉ (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	občanská vybavenost sloužící zejména příslušné ploše
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	místní komunikace, pěší cesty
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	provozování živností za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby 12 m
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 %

BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI.1)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy
Přípustné využití	občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše
	zahrady rodinných domů
	doplňkové stavby
	oplocení
	veřejná prostranství

	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	místní komunikace, pěší cesty
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<p>provozování živností za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity,</p> <p>Poskytování ubytovacích služeb je přípustné pouze v rámci rodinného domu (stavbě hlavní)</p> <p>výstavba na plochách Z.1 BI.1, Z.2 BI.1, Z.5 BI.1, Z.10 BI.1, Z.34 BI.1 (vč. T.3 BI.1) za podmínky, že bude vypracována a vložena do registru územně plánovací činnosti územní studie</p> <p>výstavba na ploše Z.14 BI.1 za podmínky, že v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž a bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hluková studie) z přilehlé silnice II/101</p> <p>výstavba na ploše Z.8 BI.1 za podmínky, že v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž a bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hluková studie) z přilehlé ČOV</p> <p>výstavba na plochách Z.9 BI.1, Z.10 BI.1, Z.11 BI.1 za podmínky, že v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž a bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hluková studie) z přilehlé silnice II/101 a z provozu zemědělského areálu</p> <p>výstavba na ploše Z9 BI.1 za podmínky, že bude zachováno propojení pro pěší a cyklistickou dopravu mezi ulicí K Vinohrádku a ulicí Mlýnská (silnice II/101)</p>
Nepřípustné využití	<p>veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím</p> <p>bytové domy, řadové domy, dvojdomy, ubytovací zařízení</p> <p>izolované splaškové stokové sítě a čistírny odpadních vod</p>
Podmínky prostorového uspořádání	<p>maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní</p> <p>max. výška zástavby 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)</p> <p>podíl zastavěných a zpevněných ploch: -max. 35 % v rámci stavebního pozemku.</p> <p>podíl zastavěných ploch: -max. 30 % v rámci stavebního pozemku.</p> <p>velikost pozemku pro 1 RD min. 800 m².</p> <p>Při dělení pozemku s existující stavbou RD v zastavěném území mohou být odděleny i menší pozemky pro 1 RD, avšak jen při zachování minimálně 65% zeleně na každém odděleném pozemku.</p> <p>Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.</p> <p>nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy.</p> <p>plochy do vzdálenosti 25 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nezbytné infrastruktury a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i doplňkových staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.</p>

BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI.2)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy
Přípustné využití	občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše
	zahrady k obytným objektům
	doplňkové stavby

	oplocení
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, ubytovací služby pouze v rámci rodinného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	bytové domy, řadové domy, ubytovací zařízení
	izolované splaškové stokové sítě a čistírný odpadních vod
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví
	max. výška zástavby 9 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 45 % v rámci stavebního pozemku
	podíl zastavěných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku
	velikost pozemku pro 1 RD min. 550 m ²
	Při dělení pozemku s existující stavbou RD v zastavěném území mohou být odděleny i menší pozemky pro 1 RD, avšak jen při zachování minimálně 50% zeleně na každém odděleném pozemku.
	nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy
	Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.

BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI.3)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy řadové rodinné domy a dvojdomy.
Přípustné využití	občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše
	zahrady k obytným objektům
	doplňkové stavby
	oplocení
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	místní komunikace, pěší cesty
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, ubytovací služby pouze v rámci rodinného domu
	rozhodování v území a výstavba je podmíněna zpracováním a vydáním regulačního plánu a nabytím jeho účinnosti
	Zřízení samostatné ČOV je možné jen za podmínky, že bude písemným vyjádřením správce ČOV doložena nemožnost připojení dalších objektů na kanalizaci z důvodu naplnění kapacity obecní ČOV a doložena technická nemožnost intenzifikace obecní ČOV na ploše „TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě“, vymezené pro obecní ČOV v Územním plánu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	bytové domy, ubytovací zařízení

Podmínky prostorového uspořádání	max. výška zástavby 10,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) Rodinné domy budou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví.
	V ploše smí být maximálně 14 řadových rodinných domů nebo dvojdomů (rozumí se 14 sekcí s vlastním č.p., nikoliv bloků stavebně spojených domů).
	podíl zastavěných a zpevněných ploch: - na pozemcích izolovaných rodinných domů max. 30 % - na pozemcích koncových sekcí řadových domů max. 35 % - na pozemcích středových sekcí řadových domů max. 45 %
	podíl zastavěných ploch: - na pozemcích izolovaných rodinných domů max. 20% - na pozemcích koncových sekcí řadových domů max. 25 % - na pozemcích středových sekcí řadových domů max. 35 %
	výměra pozemků pro 1 RD: pro izolované rodinné domy min. 1000 m ² , pro vnitřní sekce řadové zástavby 280 m ² , koncové domy řadové zástavby a RD v rámci dvojdomů 450 m ²
	stavby budou respektovat podmínky ochranného pásma hřbitova
	Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.

BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI.4)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy
Přípustné využití	občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše
	zahrady k obytným objektům
	doplňkové stavby
	oplocení
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, ubytovací služby pouze v rámci rodinného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	bytové domy, řadové domy, ubytovací zařízení
	izolované splaškové stokové sítě a čistírny odpadních vod
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví
	max. výška zástavby 9 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku
	podíl zastavěných ploch max. 20 % v rámci stavebního pozemku
	velikost pozemku pro 1 RD min. 1000 m ²
	nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy.
Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.	

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV.1)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy
Přípustné využití	základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů)
	zahrady k obytným objektům
	doplňkové stavby
	oplocení
	doplňkové stavby a zařízení pro zemědělské samozásobení
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	místní komunikace, pěší cesty
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, a to v rozsahu rodinného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	bytové domy, řadové domy, dvojdomy, ubytovací zařízení
	izolované splaškové stokové sítě a čistírny odpadních vod
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
	podíl zastavěných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
	velikost pozemku pro 1 RD min. 700 m ² Při dělení pozemku s existující stavbou RD v zastavěném území mohou být odděleny i menší pozemky pro 1 RD, avšak jen při zachování minimálně 65% zeleně na každém odděleném pozemku.
	nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy
	Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.
	plochy do vzdálenosti 25 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nezbytné infrastruktury a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i doplňkových staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

BYDLENÍ - VENKOVSKÉ (BV.2)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy
Přípustné využití	základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů)
	zahrady k obytným objektům
	doplňkové stavby
	oplocení
	doplňkové stavby a zařízení pro zemědělské samozásobení
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	místní komunikace, pěší cesty
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, a to v rozsahu rodinného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím bytové domy, řadové domy, dvojdomy, ubytovací zařízení izolované splaškové stokové sítě a čistírny odpadních vod
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území podíl zastavěných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území velikost pozemku pro 1 RD v zastavěném území min. 550 m ² Při dělení pozemku s existující stavbou RD v zastavěném území mohou být odděleny i menší pozemky pro 1 RD, avšak jen při zachování minimálně 50% zeleně na každém odděleném pozemku. nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)	
Hlavní využití	zařízení pro vzdělání a výchovu zařízení pro vědu a výzkum zařízení pro zdravotní služby zařízení pro sociální služby zařízení pro veřejnou správu zařízení pro kulturní a církevní účely zařízení pro ochranu obyvatelstva
Přípustné využití	veřejná prostranství veřejná zeleň parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky zařízení pro sport a tělovýchovu jako doplněk hlavní funkce nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím byty a ubytovací zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	maximální podlažnost: 2 nadzemní podlaží a podkroví maximální výška zástavby 12 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) podíl zastavěných ploch max. 60 % plochy pozemku stavby.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ - KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA (OV.kv).	
Hlavní využití	zařízení pro kulturní a společenské účely zařízení pro veřejnou správu zařízení pro vzdělání a výchovu technické zázemí veřejné správy
Přípustné využití	zařízení pro zdravotní služby

	zařízení pro sociální služby
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	zařízení pro sport a tělovýchovu jako doplněk hlavní funkce
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální podlažnost: 2 nadzemní podlaží a podkroví
	maximální výška zástavby 10,5 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	podíl zastavěných ploch max. 60 % pozemku stavby
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 75 % pozemku stavby

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ (OK)	
Hlavní využití	zařízení pro administrativu
	zařízení pro maloobchod
	zařízení pro přechodné ubytování
	zařízení pro stravování
	zařízení pro společenské a kulturní aktivity
Přípustné využití	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	stavby pro ochranu obyvatelstva
	parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
	nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví
	maximální výška zástavby 10 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % plochy pozemku stavby.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS.1)	
Hlavní využití	hřiště
	dětská hřiště
	tenisové kurty
	jiné sportovní plochy (minigolf apod.)
	koupaliště
Přípustné využití	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	protihluková opatření a zábrany
	sociální zázemí (šatny, umývárny, WC)
	oplocení
	parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací)

Podmíněně přípustné využití	nafukovací haly za podmínky, že budou zajišťovat pouze zimní provoz tenisových kurtů nebo jiných venkovních hřišť
Nepřípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další)
	kapacitní sportovní zařízení, zvyšující dopravní zátěž v území s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu
Podmínky prostorového uspořádání	Byty, ubytovací zařízení
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku (do zpevněných ploch se nezapočítávají travnatá hřiště)
	maximální výška zástavby 6,0 m. (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) Výšku 6 m mohou překročit pouze nafukovací haly, které nezakrývají povrch hřišť celoročně.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS.2)	
Hlavní využití	sportovní centrum s přechodným ubytováním
Přípustné využití	max. 1 služební byt
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	protihluková opatření a zábrany
	oplocení
	parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	ubytovací kapacity bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách
	více než jeden byt
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku
	maximální výška zástavby se omezuje nadmořskou výškou 350,90 Bpv

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV (OH)	
Hlavní využití	plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
Přípustné využití	smuteční síň
	zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
	doprovodná zeleň
	parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci hřbitova
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	na plochách veřejného pohřebiště a v jeho bezprostředním okolí do vzdálenosti 100 m nejsou přípustné stavby, které by mohly narušit pietu místa
	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉVENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	izolované rodinné domy
Přípustné využití	občanské vybavení slučitelné s funkcí bydlení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)
	plochy pro sport a tělovýchovu slučitelné s funkcí bydlení (hřiště, tenisové kurty, tělocvična, fitness)
	doplňkové stavby
	oplocení
	veřejná prostranství
	veřejná a soukromá zeleň
	dětská hřiště
	parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci bydlení a občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	místní komunikace, pěší cesty
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání, nerušící výroba a služby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a které nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše
	výstavba na ploše Z6 SV za podmínky, že bude vypracovaná územní studie
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní
	maximální výška zástavby 10 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území a v zastavitelných plochách
	podíl zastavěných ploch max. 25 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území a v zastavitelných plochách
	nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy
	velikost pozemků pro 1 RD v zastavitelné ploše min. 900 m ²
	velikost pozemků pro 1 RD v zastavěném území min. 600 m ²
	Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)	
Hlavní využití	výroba a skladování
Přípustné využití	zařízení pro služby a prodej
	související objekty pro administrativu
	manipulační plochy
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	ochranná a izolační zeleň
	stravování
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)

	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekty pro výrobu za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity objekt pro bydlení s max. 1 bytovou jednotkou pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy
Nepřípustné využití	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech likvidace odpadů, odpadové hospodářství zemědělská výroba veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % z plochy stavebního pozemku. Pokud bude plocha vybavena technickým zařízením pro retenci a zásak dešťových vod, které prokazatelně minimálně s dvacetiletým zabezpečením zajistí likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku, podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 85 % z plochy stavebního pozemku. max. výška provozních staveb 12 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) V rámci 40 % předepsané plochy zeleně bude při hranici s volnou krajinou zřízen pás vysoké zeleně. Bude tvořen autochtonními dřevinami a založen tak, aby tvořil pohledovou bariéru korun stromů. Pás zeleně bude rovněž při hranici s obytným územím. maximální výška administrativních budov 10 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)	
Hlavní využití	plochy rostlinné výroby a přidružené výroby
Přípustné využití	skladové objekty sloužící pro danou plochu související objekty pro administrativu manipulační plochy plochy pro opravu zemědělských strojů veřejná prostranství ochranná a izolační zeleň stravování parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekt pro bydlení s max. 1 bytovou jednotkou pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy
Nepřípustné využití	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % (z plochy stavebního pozemku) max. výška provozních staveb 12 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) plochy do vzdálenosti 25 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nezbytné infrastruktury a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i doplňkových staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA JINÁ (VX)	
Hlavní využití	výroba a skladování
Přípustné využití	občanské vybavení (stavby pro vzdělání a výchovu, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)
	související objekty pro administrativu
	manipulační plochy
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	ochranná a izolační zeleň
	parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy
	výstavba na ploše T.4 VX za podmínky, že bude vypracovaná územní studie
Nepřípustné využití	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
	likvidace odpadů, odpadové hospodářství
	zemědělská výroba
	nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně
	max. výška provozních staveb 10 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	maximální výška administrativních budov 10 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	stavby na ploše T.4 VX budou respektovat pietní místo hřbitova

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
Hlavní využití	veřejné prostory pro odpočinek a setkávání občanů
Přípustné využití	veřejná, doprovodná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	parkový mobiliář, drobná parková architektura
	místní a účelové komunikace
	parkovací a odstavné plochy
	autobusové zastávky
	chodníky
	cyklostezky
nezbytná dopravní a technická infrastruktura	
Podmíněně přípustné využití	využití ploch Z20 PV, Z21 PV za podmínky, že bude vypracovaná územní studie
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (PU.k)	
Hlavní využití	místní a účelové komunikace
Přípustné využití	chodníky
	mostky, propustky
	parkovací a odstavné plochy
	cyklostezky

	autobusové zastávky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	veřejná, doprovodná a izolační zeleň
Podmíněně přípustné využití	
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZELENĚ	
ZAHRADY A SADY (ZZ)	
Hlavní využití	zahrady v zastavěném území a zastavitelných plochách
Přípustné využití	zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény objekty pro uskladnění nářadí a plodin oplocení
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití umísťování výrobků plnicích funkcí stavby pro bydlení zahrádkářské kolonie
Podmínky prostorového uspořádání	stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m ² zastavěné plochy, podsklepené, do 5 m výšky nad úroveň terénu Zahrady na částech pozemků p.č. 335/74, 335/75, 335/76, 335/112, 335/77, 335/90, 335/78, 335/91, 335/79, 335/92, 335/80, 335/93, 335/30, 335/84 budou plnit ochrannou a izolační funkci (odclonění od stávajícího areálu zemědělské výroby) a budou mít šířku min. 10 m

PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY (ZP)	
Hlavní využití	parkově upravené plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu
Přípustné využití	skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň květinové záhony trvalé travní porosty, extenzivní sady opatření ke zvýšení ekologické stability území revitalizace vodních toků mobiiliář, drobná parková architektura dětská hřiště cyklostezky nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace hospodaření, trvalé odlesňování (změna druhu pozemku) na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES

ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)	
Hlavní využití	pobytové louky
Přípustné využití	plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu travnatá hřiště opatření ke zvýšení ekologické stability území revitalizace vodních toků mobiiliář, drobná parková architektura dětská hřiště cyklostezky pěší cesty

Podmíněně přípustné využití	nezbytná technická a dopravní infrastruktura, za podmínky, že nebude narušen charakter plochy jako veřejně přístupné zeleně plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití Fotovoltaické a větrné elektrárny umísťování staveb, oplocení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
–DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)	
Hlavní využití	železniční doprava
Přípustné využití	vlakové nádraží, stanice, zastávky vozovny, přecladiště, správní budovy zařízení pro stravování, maloobchodní služby protihlukové bariéry sociální zázemí ochranná a izolační zeleň nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje za podmínky, že bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)	
Hlavní využití	silnice II. a III. třídy a přívaděče k nim
Přípustné využití	násypy, zářezy, opěrné zdi mosty, propustky parkovací a odstavné plochy sociální zázemí cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší chodníky příjezdové komunikace k plochám autobusové zastávky doprovodná, ochranná a izolační zeleň nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

DOPRAVA NEMOTOROVÁ - CYKLOSTEZKA (DN)	
Hlavní využití	cyklostezka
Přípustné využití	komunikace pro pěší zpevněné a nezpevněné komunikace mobiáir (přístřešky, stojany na kola, lavičky, informační tabule, odpadkové koše) zábradlí dopravní vybavení a zařízení nezbytná technická infrastruktura odvodnění doprovodná, ochranná a izolační zeleň
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným

	využitím
--	----------

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW)	
Hlavní využití	čerpací stanice, čistírny odpadních vod
Přípustné využití	vedení elektrické energie, trafostanice, plynovody, produktovody, ropovody, regulační stanice, telekomunikační vedení, zařízení mobilních operátorů vodovodní řady, kanalizační řady, čistírny odpadních vod, vodojemy, čerpací stanice ochranná a izolační zeleň oplocení nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	zařízení mobilních operátorů za podmínky, že nenaruší krajinný ráz
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

2. Plochy nezastavěného území

PLOCHY ZELENĚ	
ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)	
Hlavní využití	stromová a keřová společenstva
Přípustné využití	skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň stezky pro pěší objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule) nezbytná technická a dopravní infrastruktura protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny atd.)
Podmíněně přípustné využití	nestanovuje se
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)	
Hlavní využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability prvky ÚSES (LBC, LBK), interakční prvky (IP) údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule) nezbytné liniové stavby sítí technické infrastruktury
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES umísťování výrobků plnících funkci stavby

	fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky
	oplocování a jakékoliv jiné migrační bariéry s výjimkou oplocení pro pastvu
	jiné než liniové stavby sítí technické infrastruktury
	stavby pro zemědělství

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ S FUNKCÍ INTERAKČNÍHO PRVKU ÚSES (NU.i)	
Hlavní využití	ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám, extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň, vše s funkcí interakčního prvku ÚSES
Přípustné využití	protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability interakční prvky (IP), prvky ÚSES (LBC, LBK), údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule) nezbytné liniové stavby sítí technické infrastruktury
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES umísťování výrobků plnících funkci stavby fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky oplocování a jakékoliv jiné migrační bariéry s výjimkou oplocení pro pastvu jiné než liniové stavby sítí technické infrastruktury stavby pro zemědělství

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability protipovodňová opatření vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) malé vodní elektrárny revitalizace, rekultivace a regulace vodních ploch a toků činnosti související s údržbou, rybochovem, případně chovem vodní drůbeže ochranná a izolační zeleň, zeleň přírodního charakteru
Podmíněně přípustné využití	podél vodního toku lze umísťovat stavby za podmínky, že bude dodržen manipulační pruh o šířce 8 m
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území zákaz oplocování vodních ploch a nádrží z důvodu zajištění optimální prostupnosti krajiny, funkčnosti prvků ÚSES apod. zákaz oplocování v průtočném profilu koryta jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
VŠEOBECNÉ (AU)	
Hlavní využití	orná půda a trvalé travní porosty
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability změna kultury na trvalý travní porost, meliorace, cestní síť (poľní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), větrolamy revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.) nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES změna kultury na zahradu, zřizování zahrad a zahrádkářských kolonií
Podmínky prostorového uspořádání	stavby a zařízení pro zemědělství, které lze povolovat v nezastavěném území, mohou mít jednotlivě max. 300 m ² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 300 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 300 m.

ORNÁ PŮDA (AP)	
Hlavní využití	orná půda
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability změna kultury na trvalý travní porost, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (poľní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.) nezbytné liniové stavby sítí technické infrastruktury
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky oplocování a jakékoliv jiné migrační bariéry změna kultury na zahradu, zřizování zahrad a zahrádkářských kolonií změna kultury na sad, zřizování sadů jiné než liniové stavby sítí technické infrastruktury umísťování výrobků plnicích funkcí stavby
Podmínky prostorového uspořádání	stavby a zařízení pro zemědělství, které lze povolovat v nezastavěném území, mohou mít jednotlivě max. 200 m ² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 300 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 300 m.

TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AL)	
Hlavní využití	trvalé travní porosty
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (poľní cesty, cyklistické

	stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.) zařízení nutné k jejich obhospodařování nezbytné liniové stavby sítí technické infrastruktury
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky oplocování a jakékoliv jiné migrační bariéry s výjimkou oplocení pro pastvu změna kultury na zahradu, zřizování zahrad a zahrádkářských kolonií jiné než liniové stavby sítí technické infrastruktury stavby pro zemědělství povolované v nezastavěném území

TRVALÉ KULTURY (AT)	
Hlavní využití	zahrady mimo zastavitelné území, ovocné sady
Přípustné využití	oplocení drobné stavby pro uskladnění nářadí a plodin nezbytné liniové stavby sítí technické infrastruktury
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů, rušení realizovaných prvků ÚSES zahrádkářské kolonie stavby pro rekreaci umísťování výrobků plnicích funkci stavby fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky jiné než liniové stavby sítí technické infrastruktury stavby pro zemědělství povolované v nezastavěném území
Podmínky prostorového uspořádání	drobné stavby mohou být o jednom nadzemním podlaží do 16 m ² zastavěné plochy, nepodsklepené, do 4 m výšky nad úroveň terénu. na každé souvislé ploše AT do 0,5 ha (bez ohledu na hranice pozemků) může být pouze jedna drobná stavba. jedna drobná stavba může být na každých 0,5 ha plochy.

DOPRAVA	
POLNÍ A LESNÍ CESTY (DX)	
Hlavní využití	polní cesty
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability změna kultury, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.) zařízení nutné k jejich obhospodařování jiné účelové komunikace ve volné krajině nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY LESNÍ	
LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)	
Hlavní využití	plochy lesní
Přípustné využití	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
	objekty drobné architektury (sakrální architektura), mobiliář (přístřešek, posezení, informační tabule)
	oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor nebo farmových chovů zvěře
	Lesní cesty, pěší trasy
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	terénní úpravy
	Fotovoltaické a větrné elektrárny
	umísťování výrobků plnicích funkcí stavby
	rekreační objekty
	plochy do vzdálenosti 25 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nezbytné infrastruktury a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i doplňkových staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ	
ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ (MU.z)	
Hlavní využití	víceúčelové zemědělské plochy pro extenzivní hospodaření
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, .), agrotechnická opatření, větrolamy
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
	nezbytné liniové stavby sítí technické infrastruktury
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	stavby pro zemědělství povolované v nezastavěném území
	fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky
	umísťování výrobků plnicích funkcí stavby oplocování a jakékoliv jiné migrační bariéry s výjimkou dočasného oplocení pro pastvu

PŘÍRODNÍ PRIORITY (MU.p)	
Hlavní využití	víceúčelové přírodní plochy
	víceúčelové zemědělské plochy pro extenzivní neorebné hospodaření
Přípustné využití	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků
	protierozní opatření
	revitalizační opatření
	nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	fotovoltaické a větrné elektrárny včetně agrovoltaiky
	oplocování a jakékoliv jiné migrační bariéry

	změna kultury na zahradu, zřizování zahrad
	stavby pro zemědělství povolované v nezastavěném území
	umísťování výrobků plnicích funkci stavby
	oplocování a jiné migrační bariéry

Pozn.: Pojmy užití v této kapitole jsou definovány v kapitole „**Výklad pojmů**“ výše.

Pokud obecně platný předpis stanoví vyšší počet odstavných stání, než je výše uvedený minimální počet, postupuje se podle obecně platného předpisu.

Podmínky rozhodování v koridorech pro dopravní stavby a stavby technické infrastruktury:

Jde o následující koridory:

- CNZ.D200** určená stavba: Trať Praha – Beroun, tunel
- CNZ.D067** určená stavba: Silnice II/101, Tachlovice – Rudná, přeložka
- CNZ.D091** určená stavba: Silnice II/116: Kuchař, obchvat
- CNZ.D092** určená stavba: Silnice II/116: Chýnice, obchvat
- CNZ.V17** určená stavba: Rozšíření skupinového vodovodu BKDZH pro oblast vymezenou obcemi Dobříč, Chyňava, Koněprusy a Mořinka.
- CNZ.E24** určená stavba: Rozvodna 110 kV Tachlovice, včetně vymezení koridoru přírodního vedení 110 kV
- CNU.D101** určená stavba: Silnice II/101, Tachlovice – Rudná, pokračování přeložky

- koridory jsou vymezeny jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- do doby realizace určené stavby je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci určené stavby (včetně staveb souvisejících).
- po realizaci určené stavby se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy vyznačené pod koridorem.

g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu navrhuje územní plán vymezení ploch **územních rezerv (R.1 BI.1, R.2 OV a R.3 SV).**

Aby se na plochách územních rezerv mohla realizovat výstavba, je nutné je změnou územního plánu převést do zastavitelných ploch. Do té doby budou plochy R.1 BI.1, R.2 OV a R.3 SV nadále využívány jako orná půda.

Územní plán vymezuje na území obce Tachlovice následující plochy územních rezerv:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
PLOCHY BYDLENÍ		
R.1 BI.1	Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	4,69
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
R.2 OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,84
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
R.3 SV	Plochy smíšené obytné – venkovské	1,08

h) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán navrhuje vypracování „Územní studie“ u následujících ploch:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Označení ÚS
Z.1 BI.1	Bydlení - individuální	1,25	US.1
Z.5 BI.1	Bydlení - individuální	1,60	US.3
Z.6 SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,51	US.4
T.4 VX	Výroba a skladování – výroba jiná	1,01	US.5
Z.10 BI.1	Bydlení - individuální	0,52	US.6
Z.34 BI.1	Bydlení - individuální	0,90	

Podmínky pro pořízení územních studií:

Územní studie US.5 bude zaměřena především na stanovení zásad pro architektonické řešení úprav stávajících staveb a podmínky pro umístění a architektonické řešení eventuelních nových staveb. A to zejména s ohledem na polohu v urbanisticky hodnotné části jádra obce v sousedství památkově chráněného areálu kostela sv. Jakuba se hřbitovem. Cílem řešení bude zachování unikátních urbanistických a architektonických hodnot historického původního zemědělského areálu a jejich rozvinutí a přizpůsobení pro potřeby využití v rámci podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie US.1, US.2, US.3, US.4 a US.6 budou pořízeny za účelem podrobnějšího prověření a posouzení možnosti využití zastavitelných ploch, včetně koncepce veřejného prostranství, dopravního řešení a řešení technické infrastruktury, dále pak řešení veřejné zeleně, ochranné a izolační zeleně v souladu s uvedenými podmínkami prostorového uspořádání v kapitole f).

Územní studie budou řešit zejména návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury, vč. dopravy v klidu, požadavky na přeložky inženýrských sítí, návrh parcelace, návrh základní plošné regulace území, etapizaci výstavby atd.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do národního geoportálu územního plánování se stanovuje do 4. 1. 2027.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán vymezuje jedinou ucelenou plochu, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách využití. Vymezená plocha je vyznačena na výkrese č. *N1 Základní členění území* a je označena jako RP.1. Zahrnuje zastavitelné plochy Z.7 a Z.30, dále transformační plochy T.1 a T.2 a plochu změn v krajině K.3. Celková výměra plochy činí 2,18 ha.

Lhůta pro vložení vydaného regulačního plánu do národního geoportálu územního plánování se stanovuje do 4. 1. 2027.

Územní plán stanovuje toto

Zadání Regulačního plánu RP.1 „Pod svatým Jakubem.“

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno v Územním plánu Tachlovice ve výkrese *N.1 Výkres základního členění území* jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu s označením RP.1.

Území řešené regulačním plánem je vymezeno v rozsahu zastavitelných ploch Z.7, Z.30 a Z.33; ploch přestavby T.1 a T.2 a plochy změn v krajině K.3 vymezených v rámci Územního plánu Tachlovice.

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Tachlovice. Navazuje na zastavěné území obce od východu, konkrétně na areál kostela svatého Jakuba se hřbitovem a na areál bývalého statku v centru obce.

Území řešené regulačním plánem je z východu a jihovýchodu ohraničeno plochami s hodnotnou krajinnou zelení, která obsahuje i koryto drobné vodoteče Dobříčského potoka a která navazuje na revitalizovanou nivu Radotínského potoka. Jihozápadní okraj tvoří louka v nivě Radotínského potoka. Na severozápadě tvoří hranici objekt, který je součástí areálu bývalého statku. Severní a severovýchodní hranici tvoří zeď hřbitova a navazující zemědělsky obhospodařované pozemky. Do území řešeného regulačním plánem bude zahrnuta i komunikace napojující řešené území od silnice III/0057 (Z.30) a izolační zeleně mezi komunikací a hřbitovem (K.3).

Území řešené regulačním plánem zasahuje na pozemky: st. 82, 109, p.č. 114/1 - část, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5 - část, 126/1 – část, 542 – část, 617; vše v k. ú. Tachlovice.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán vymezí bloky, tj. vymezí uliční čáry definující hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebními pozemky.

Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání obytného souboru rodinných domů s cílem vytvořit příznivé podmínky pro individuální bydlení příměstského typu, které zachovává charakter malého venkovského sídla.

Regulační plán navrhne přeparcelaci všech dotčených pozemků v řešeném území s ohledem na návrh optimálního plošného a prostorového uspořádání obytného souboru Pod svatým Jakubem.

Regulační plán pro jednotlivé stavební pozemky zajistí podmínky pro uspokojení nároků na odstavování resp. parkování vozidel v souladu s podmínkami využití ploch, jak jsou stanoveny v územním plánu.

Požadavky na vymezení pozemků pro rodinné domy

Regulační plán vymezí pozemky pro výstavbu rodinných domů v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s podmínkami prostorového uspořádání území stanovenými v rámci Územního plánu Tachlovice.

Budou vymezeny pozemky pro individuální rodinné domy a pro řadové domy a dvojdomy. Počet rodinných domů řadových a dvojdomů nepřekročí celkový počet 14 RD., tedy max. 14 sekcí stavebně spojených RD. Ostatní výstavba rodinných domů bude tvořena izolovanými rodinnými domy.

Regulační plán vymezí nové stavební pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů minimálně o velikosti 1000 m² pro dům s jednou bytovou jednotkou, pro domy s dvěma bytovými jednotkami 1250 m², s třemi bytovými jednotkami 1500 m².

Stavebně je možné spojit max. 4 rodinné domy.

Bude respektována míra využití pozemků (maximální podíl zastavěných ploch a veškerých zpevněných ploch vč. ploch zastavěných) stanovená v Územním plánu Tachlovice.

V rámci pozemků pro rodinné domy umožní regulační plán, v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými v Územním plánu Tachlovice, provozování podnikatelské činnosti obyvatel rodinných domů ve formě a míře slučitelné s bydlením (kanceláře, ordinace lékařů, komerční služby apod.).

Při vymezení pozemků bude zachován přístup pro údržbu a opravy zdí přilehlých nemovitostí ze strany bývalého statku (pozemky st. 58/5 a 613) a pro údržbu a opravy hřbitovní zdi. Areál statku a hřbitov budou vůči obytné zástavbě vhodně odcloněny veřejnou zelení.

Návrh parcelace bude respektovat podmínky památkové ochrany a podmínky ochranného pásma hřbitova.

Vůči plochám přírodní zeleně na pozemcích jihovýchodně od řešeného území a vůči plochám zemědělské půdy budou přiléhající pozemky rodinných domů orientovány zahradami.

Požadavky na vymezení pozemků pro občanské vybavení

Regulační plán nebude vymezovat samostatné pozemky pro občanské vybavení. Komerční využití pro potřeby občanského vybavení místní úrovně se předpokládá v rámci rodinných domů (tj hlavní stavby).

Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství

Regulační plán vymezí spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na sítě technické infrastruktury.

Regulační plán vymezí veřejná prostranství plně v souladu s požadavky platných právních předpisů.

Regulační plán vymezí pozemky veřejných prostranství vytvářející nově navrhovanou uliční síť obytného souboru Pod svatým Jakubem s předpokladem dopravního napojení nově navrženou komunikací na silnici III/0057, která v průtahu obcí tvoří Toskánskou ulici. Propojení s obytnou zástavbou na pravém břehu Radotínského potoka se pro běžné potřeby průjezdů motorových vozidel nebude navrhovat. Bude ponecháno pěší a cyklistické propojení. Provoz motorových vozidel bude omezen dopravním značením, případně technickými prostředky, např. závorou, apod.. Možnost průjezdu komunikací přes Radotínský potok k ulici Sportovní bude uvažována jen pro vozidla technických služeb a integrovaného záchranného systému.

Regulační plán stanoví následující podmínky pro šířkové uspořádání: veřejný prostor s komunikací, která bude navazovat na komunikaci Z.30 musí mít minimální šířku 12 m v délce alespoň 100 m od vjezdu do plochy Z.7. Veřejné prostranství, po kterém se realizuje přístup k řadovým domům a dvojdomům musí mít minimální šířku 11 m při oboustranné zástavbě řadovými domy nebo dvojdomy a 10 m, pokud jsou řadové domy nebo dvojdomy

pouze z jedné strany ulice. Veřejná prostranství zpřístupňující izolované rodinné domy musí mít minimální šířku 8 m.

Na veřejných prostranstvích nebudou umístována odstavná stání pro rezidenty, pouze parkovací stání pro návštěvníky.

Vedení nových ulic bude plně respektovat požadavky prostupnosti pro chodce a cyklisty.

Regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu vč. návštěvnických parkovacích stání, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.

Regulační plán prověří možnosti umístění vysoké zeleně (stromořadí) v nově navrhovaných ulicích.

Řešení veřejných prostranství bude umožňovat přístup na okolní pozemky jihovýchodně od řešeného území a bude umožňovat péči o drobný vodní tok – Dobříčský potok.

Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury

Řešené území bude dopravně napojeno směrem od severu, kde bude vybudována nová příjezdová komunikace Z.30 s napojením na silnici III/0057, která v pokračování Toskánské ulice spojuje obce Tachlovice a Dobříč. Příjezdová komunikace bude vedena podél zdi hřbitova oddělena pásem izolační zeleně (změna v krajině K.3) v souladu s územním plánem Tachlovice. Propojení s obytnou zástavbou na pravém břehu Radotínského potoka se pro potřeby průjezdů motorových vozidel nebude navrhovat. Bude ponecháno pěší a cyklistické propojení prostřednictvím stávající polní cesty, která bude vymezena jako účelová komunikace s omezeným provozem motorových vozidel.

Komunikace uvnitř plochy Z.7 (vč. ploch T.1 a T.2) budou řešeny vhodnou kombinací místních obslužných komunikací a komunikací IV. třídy (dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění), místní komunikace funkční skupiny D1 – se smíšeným provozem – obytné zóny (dle platné ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací).

Navrhované parametry pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky a přístup vozidel pro svoz odpadu.

Regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání pro návštěvníky dle platných norem. Odstávka vozidel bude řešena výhradně na pozemcích jednotlivých nemovitostí v souladu s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými Územním plánem Tachlovice v kapitole f).

Samostatné pozemní komunikace určené výhradně pro provoz cyklistů (cyklostezky) ani jiná segregiční opatření pro pohyb cyklistů se nepožadují (avšak ani nevylučují, pokud budou shledány potřebnými). Pohyb cyklistů se v řešeném území předpokládá v rámci komunikací pro provoz motorových vozidel společně s automobily.

Požadavky na zohlednění limitů využití území

V řešeném území je vymezeno ochranné pásmo hřbitova, jehož podmínky budou respektovány.

Území leží v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor B a v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb Letiště Václava Havla Praha.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou pro jednotlivé stavební pozemky závazně stanoveny minimálně tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- stavební čáry vnější / uliční (směrem k přilehlému veřejnému prostranství) pro hlavní budovy i vedlejší budovy na pozemcích (garáže, hospodářská stavení apod.)
- podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích
- maximální počet podlaží zástavby
- maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu
- dovolené tvary a sklony střech
- zásady navrhování teras, balkónů, vikýřů, apod.
- intenzita využití pozemků (např. koeficient podlažních ploch a/nebo koeficient zastavění a/nebo koeficient zeleně apod.)
- zásady pro provádění oplocení pozemků.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury

Viz Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury (bod b) tohoto Zadání).

Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury

Regulační plán navrhne řešení technické infrastruktury na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby na úrovni všech systémů technické infrastruktury.

Regulační plán navrhne v řešeném území vodovodní síť napojenou na stávající vodovodní řad v ulici Toskánské.

Regulační plán navrhne splaškovou kanalizaci napojenou na splaškovou stokovou síť obce Tachlovice a stávající zrekonstruovanou čistírnu odpadních vod.

Regulační plán prověří potřebu zřízení distribuční trafostanice dle bilančního výpočtu nárůstu potřeby elektrické energie v území. Veškeré rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) budou navrženy jako podzemní. Pokud nastane potřeba vybudovat trafostanici, bude v kioskovém provedení na kabelové přípojce VN.

Regulační plán navrhne v řešeném území středotlakou distribuční plynovodní síť napojenou na stávající STL řad v ulici Toskánské.

Regulační plán navrhne v řešeném území trasy kabelů elektronických komunikací.

Požadavky na řešení veřejného občanského vybavení

Viz Požadavky na vymezení pozemků pro občanské vybavení (bod b) tohoto Zadání).

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Viz Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství (bod b) tohoto Zadání).

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Zástavba se přizpůsobí dochovanému vesnickému charakteru Tachlovic. Nebudou přípustné ploché a pultové střechy. Sklon střech bude přizpůsoben sklonu střech okolní zástavby, minimální sklon střech bude 40°.

Regulační plán stanoví pravidla pro uplatňování prvků, které by svými rozměry a množstvím mohly narušit charakter zástavby odpovídající malému venkovskému sídlu, např. terasy, balkóny, vikýře, rizality, arkýře, apod.

V západní části území využívat možnost umístění řadových domů se stanovenými podmínkami zachování vesnického rázu. Upřednostnit pravoúhlé uspořádání zástavby, korespondující s objekty statku a v širším kontextu i s areálem bývalé fary (pozemky st. 62, 120).

Východní část zástavby rozvolnit návrhem izolovaných domů na větších pozemcích s přechodem zahradami do volné krajiny.

Návrh zástavby rodinnými domy vč. řešení vysoké zeleně bude prověřen v dálkových pohledech od jihovýchodu, jihozápadu a severu. Bude kladen důraz na to, aby linie střech byly v harmonickém souladu se stávající historickou zástavbou centra obce a aby nebyly narušovány vzdálenější linie obzorů. Bude preferováno pokračování v typických zvlněných liniích střídajících se střech a korun vzrostlých stromů. Koncepce zástavby a návrh zeleně na veřejných prostranstvích bude ke vzniku takového stavu směřovat.

Regulační plán prověří vhodnost uplatnění maximální přípustné výšky hřebene staveb stanovené v podmínkách prostorového uspořádání území v Územním plánu Tachlovice jednotlivě pro konkrétní pozemky právě s ohledem na celkové působení obytného souboru v dálkových pohledech. I s ohledem na vytvoření optimálních měřítek vnitřních veřejných i soukromých prostor obytného souboru.

Zástavba bude respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny. Zejména bude respektovat kontaktní klidovou zónu v plochách provedené revitalizace v nivě Radotínského potoka a nebude narušovat funkce regionálního biokoridoru RK 1186 Nučice – Škrábek. Řešení zástavby a veřejných prostranství bude umožňovat přístup na okolní pozemky jihovýchodně od řešeného území. Bude navazovat na stávající využívané pěší cesty.

Koncepce řešení bude respektovat klid veřejného pohřebiště přiměřeným odstupem domů a komunikací.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění.

Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Návrh regulačního plánu bude zpracován a regulační plán bude vydán shodně v následujícím rozsahu dokumentace:

- Textová část
- Grafická část :

Hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb v měřítku 1 : 500

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 500

Výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni v měřítku 1 : 500

Odůvodnění návrhu regulačního plánu bude zpracováno a odůvodnění regulačního plánu bude vydáno shodně v následujícím rozsahu dokumentace:

- Textová část
- Grafická část :

Koordinální výkres v měřítku 1 : 1000

Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000

Dálkové pohledy na soubor staveb Pod svatým Jakubem, zákresy do fotografie –

- od jihovýchodu
- od jihozápadu
- od severu

Vizualizace, detaily a další podobné výkresy podle potřeby odůvodnění RP.

Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx, tabulky ve formátu *.xls nebo *.xlsx a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf.

Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu *.shp, *.dwg nebo *.dgn a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf a požadovaném počtu tištěných vyhotovení.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci,

Územní plán Tachlovice vymezuje v řešeném území následující veřejně prospěšné stavby, které budou upřesněny a převzaty do Regulačního plánu:

S možností vyvlastnění -

VD.2 – místní komunikace pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem

VT.2 – vodovodní řad pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem

VT.5 - plynovodní STL řad pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem

Regulační plán stanoví odstranění stávajících staveb v transformačních plochách T.1 a T.2.

h) podmínky pro požární ochranu,

V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k budovám a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění

potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.

i) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství.

j) Stanovení pořadí provádění změn v území

Z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu se návrh zastavitelných obytných ploch člení na dvě etapy. Mezi obytné plochy se pro potřeby etapizace počítají:

BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI.1)

BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ (BI.3)

BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ (BI.4)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

Do první etapy jsou zahrnuty: Z.1, BI.1; Z.2a, BI.1; Z.3, BI.1; Z.4, BI.1; Z.5, BI.1; Z.6a, Z6b, SV; Z.7, BI.3; Z.10, BI.1; Z.11, BI.1; Z.13, BI.1; Z.14, BI.1; Z.15, BI.1; Z.17, BI.1; Z.34, BI.1; T.1, BI.3; T.2, BI.3; T.3, BI.1.

Do druhé etapy jsou zahrnuty: Z.8, BI.1 a Z.9, BI.1.

Využití ploch ve druhé etapě návrhu je možné až po využití minimálně 60 % zastavitelné plochy vymezené v první etapě.

Zastavitelné plochy s jiným využitím nejsou předmětem etapizace.

k) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán Tachlovice navrhuje tyto stavby s možností vyvlastnění:

Stavby dopravní infrastruktury

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
VD.D091	Koridor silnice II/116: Kuchař, obchvat	Tachlovice	Středočeský kraj
VD.D092	Koridor silnice II/116: Chýnice, obchvat	Tachlovice	Středočeský kraj
VD.D067	Koridor silnice II/101: úsek Tachlovice – Rudná, přeložka	Tachlovice	Středočeský kraj
VD.101	Koridor silnice II/101: úsek Tachlovice – Rudná, přeložka	Tachlovice	Středočeský kraj
VD.D200	Koridor železniční trati Praha - Beroun	Tachlovice	Česká republika
VD.1	Cyklostezka Tachlovice - Nučice	Tachlovice	Obec Tachlovice
VD.2	Místní komunikace pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem	Tachlovice	Obec Tachlovice

Pokud je v územním plánu vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu, nejedná se ještě o plochu vlastní veřejně prospěšné stavby (včetně plochy nezbytné k zajištění jejího řádného užívání pro stanovený účel). Seznam pozemků pro vyvlastnění se v ÚPD neprovádí. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou pozemky, resp. jejich části, podléhající vyvlastnění přesně specifikovány geometrickým plánem.

Stavby technické infrastruktury

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
VT.1	Vodovodní řad v Luční ulici	Tachlovice	Obec Tachlovice
VT.2	Vodovodní řad pro výstavbu rodinných domů Pod svatým	Tachlovice	Obec Tachlovice

	Jakubem		
VT.3	Řad splaškové kanalizace pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem	Tachlovice	Obec Tachlovice (
VT.4	plynovodní STL řad v Luční ulici	Tachlovice	Obec Tachlovice
VT.5	plynovodní STL řad pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem	Tachlovice	Obec Tachlovice
VT.6	Plynovodní STL řad pro výstavbu rodinných domů na jihu obce	Tachlovice	Obec Tachlovice
KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
VT.V17	Koridor pro rozšíření skupinového vodovodu BKDZH	Tachlovice	Středočeský kraj
VT.E24	Koridor pro rozvodnu 110 kV Tachlovice včetně přívodního vedení 110 kV	Tachlovice	Středočeský kraj

(Viz „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.)

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán Tachlovice navrhuje veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění k založení prvků územního systému ekologické stability.

Označení VPO	Dotčený prvek ÚSES	Druh VPO	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY				
VU.1	LBC.RK1086/04	Lokální biocentrum - nefunkční	Tachlovice	Obec Tachlovice
VU.2	LBK.CE075/VU16a-01 v rozsahu K.33, K.34, K.35	Lokální biokoridor - nefunkční	Tachlovice	Obec Tachlovice
VU.3	LBK.CE072/01-CE075	Lokální biokoridor - nefunkční	Tachlovice	Obec Tachlovice
VU.4	RBK.1186/03-04	Regionální biokoridor - nefunkční	Tachlovice	Středočeský kraj
VU.5	RBK.1186/04-05 v rozsahu K.25 a K.26	Regionální biokoridor - nefunkční	Tachlovice	Středočeský kraj
VU.6	LBK.CE075/VU16a-01 v rozsahu K.36	Lokální biokoridor - nefunkční	Tachlovice	Obec Tachlovice

(Viz „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.)

3. Plochy pro asanaci

Územní plán Tachlovice nenavrhuje žádné asanační úpravy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Územní plán Tachlovice nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

I) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Územní plán Tachlovice nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle §50 odst. 6 Stavebního zákona. Kompenzační opatření nebyla stanovena.

m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část úplného znění územního plánu po změně č. 1 obsahuje 58 stran, včetně titulní strany.

Grafická část úplného znění územního plánu po změně č. 1 obsahuje celkem 3 výkresy:

N.1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
N.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
N.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000