

---

# ÚZEMNÍ PLÁN TMAŇ

---

Srpen 2025

ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

ATELIÉR VAVŘÍK A DOBRÁ SPOLEČNOST

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Tmaň

č. .... / 2025 ze dne ..... 2025

## ÚZEMNÍ PLÁN TMAŇ

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

*označení orgánu, který územní plán vydal*

**Zastupitelstvo obce Tmaň**

*datum nabytí účinnosti územního plánu*

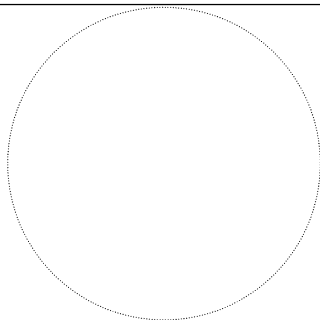
*jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele*

**Ing. arch. Dana Vilhelmová**

Vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun

*otisk úředního razítka*

*podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele*



.....

**Zastupitelstvo obce Tmaň**, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, v souladu s § 334a - zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen **vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), **svým usnesení ze dne ..... 2025**

**v y d á v á**

### **Územní plán Tmaň s prvky regulačního plánu**

Pořizovatel:

---

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun  
Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum  
Oprávněná osoba - Ing. arch. Dana Vilhelmová

Schvalující orgán:

---

Zastupitelstvo obce Tmaň

Určený zastupitel:

---

Pavel Pavlásek do 20.10.2022

Petr Krejčí st. od 20.10.2022

Zpracovatel:

---

Ing. arch. Ivan Vavřík, ČKA 00113  
Jaselská 32, 160 00 Praha 6, 160 00  
Email: vavrikivan1@gmail.com, tel: 724 030 872

Členové zpracovatelského týmu:

---

Ing. arch. Ivan Vavřík  
Ing. arch. Eliška Stoulilová  
Ing. arch. Matyáš Roith  
Ing. Jiří Šteflíček  
Bc. Aneta Vévodová  
Ing. arch. Barbora Plachetková  
RNDr. Oldřich Vacek, CSc. – úprava prvků ÚSES

# Obsah

Seznam zkratk použitých v textu: .....	5
Vysvětlení pojmů použitých v textu: .....	6
<b>I. VÝROKOVÁ ČÁST</b> .....	7
<b>I.1 TEXTOVÁ ČÁST</b> .....	7
a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	7
c. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	9
d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	16
e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	20
f. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	30
g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) .....	47
h. VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	47
i. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	47
<b>I.2 TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU – další náležitosti vymezované dle účelnosti</b> .....	48
a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	48
b) VYMEZENÍ PLOCH S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ DOHODY O PARCELACI .....	48
c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	48
d) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PODMÍNKOU VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....	49
e) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	49
f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB .....	49
<b>I.3 GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU</b> .....	50
<b>II. ODŮVODNĚNÍ</b> .....	51
<b>II.1 TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.</b> .....	51
a. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	51
b. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	52
c. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU .....	63
d. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	63
e. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL.....	64
<b>II.2 TEXTOVÁ ČÁST DLE § 53 Odst.4 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b> .....	66
a. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	66

a.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR .....	66
a.2. SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE.....	73
b. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	85
c. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 86	
d. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	86
<b>II.3 TEXTOVÁ ČÁST DLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>87</b>
a. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODS. 4.....	87
b. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	88
c. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	88
d. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO .....	88
e. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	88
f. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	95
<b>II.4 GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>96</b>
<b>II.5 TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU.....</b>	<b>97</b>
a) Postup pořízení Územního plánu Tmaň.....	97
b) Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 50 stavebního zákona: .....	98
c) Rozhodnutí o námitkách uplatněných dle § 52 stavebního zákona .....	103
d) Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.....	109

## Seznam zkratk použitých v textu:

---

ÚP	Územní plán obce Tmaň
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1,2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12 a 14
PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a změny č. 9
ÚAP	Územně analytické podklady ve znění 4. aktualizace
ČOV	Čistírna odpadních vod
RZV	Plochy s rozdílným způsobem využití
VPS	Veřejně prospěšné stavby
VPO	Veřejně prospěšná opatření
CHKO	Chráněná krajinná oblast
NPR	Národní přírodní rezervace
NPP	Národní přírodní památka
EVL	Evropsky významná lokalita (Natura 2000)
PO	Ptačí oblast (Natura 2000)
ÚSES	Územní systém ekologické stability
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
ZPF	Zemědělský půdní fond
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ŽP	Životní prostředí

## Vysvětlení pojmů použitých v textu:

---

Podkroví	je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezeným konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Výška nadezdívky je maximálně 1,3 metru nad hrubou podlahou.
Nadzemní podlaží	podlaží, které má úroveň podlahy nebo převažující části výše nebo rovno 0,80 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby.
Ustoupené podlaží	je nejvyšší nadzemní podlaží, jehož plocha je menší než 50% plochy nižšího podlaží.
Zastavěná plocha	je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.
Dohoda o parcelaci	je dohodou o přeparcelování území tak, aby jeho využití bylo optimální z urbanistického hlediska a z hlediska ekonomie zástavby. Dohodou a o parcelaci se rozumí smlouva s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.
Územní studie	prověřuje možnosti využití území. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.
Vyvlastnění	rozumí se odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Vymezení ploch určených k vyvlastnění v územním plánu neznámá, že k vyvlastnění musí zákonitě dojít.
Územní rezerva	je plocha nebo koridor, vymezený s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití.

# I. VÝROKOVÁ ČÁST

## I.1 TEXTOVÁ ČÁST

### a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Hranice zastavěného území je v územním plánu vymezena k datu 2.5.2025 dle § 58 zákona č.183/2006 Sb. Výchozím podkladem pro vymezení byla hranice zastavěného území vymezená současně platným územním plánem z roku 2005, územně analytické podklady a informace z katastru nemovitostí.

Zastavěné území je vymezeno a zobrazeno ve všech výkresech grafické části.

### b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

---

#### **ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Územní plán stanovuje několik zásad **základní koncepce rozvoje** území obce:

- Vytvářet podmínky pro plnohodnotný a trvalý rozvoj celého správního území obce
- Vtvořit přiměřený rozvoj obytné funkce včetně zajištění správných podmínek pro trvalé bydlení
- Rozvíjet jádrové centrum obce Tmaň jakožto těžiště sídelní struktury obce
- Navrhnout plochy přestaveb a stanovit jejich vhodné budoucí využití s ohledem na jejich využitelnost
- Respektovat stávající sídelní strukturu, charakter obce, jeho urbanistické založení, prostorové uspořádání, konfiguraci terénu a limity využití území
- Rozvíjet a chránit stávající urbanistické, historické, civilizační, kulturní a přírodní hodnoty
- Stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území
- Zajistit rozvoj veřejné infrastruktury
- Stabilizace vybraných veřejných prostranství
- Posílit ekologicko-stabilizační funkci krajiny vymezením ploch územního systému ekologické stability
- Podporovat přístupnost a propustnost krajiny
- Respektovat Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v širším měřítku

Územní plán stanovuje několik zásad **ochrany a rozvoje jeho hodnot**:

- při rozvoji území obce a při rozhodování o změnách v území v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovat a chránit hodnoty urbanistické, historické, přírodní, kulturní a civilizační
  - a) Urbanistické hodnoty:
    - *Historické jádro*
    - *Venkovský charakter sídla*
  - b) Kulturní památky evidované v Ústředním seznamu památek:
    - *Kostel sv. Jiří, Tmaň*
    - *Husitský sbor Jiřího z Poděbrad, Tmaň*
    - *Zámek, Tmaň*
    - *Hradiště Kotýz, Tmaň*
    - *Kaplička se zvonící, Lounín*
    - *Jeskyně Tří volů, Tmaň*
  - c) Ostatní památky místního významu:
    - *Pivovar, Tmaň*
    - *Havlíčkův mlýn, Tmaň*
- Hospodářský dvůr zámku a pivovar se sladovnou, i když nejsou kulturními památkami, je nezbytné zachovat ve stávající hmotě včetně fasád. Dostavování nebo přístavby nejsou žádoucí.
- d) Civilizační hodnoty:
  - *Síť silnic, místních a účelových komunikací*
  - *Objekty a zařízení hromadné dopravy*
  - *Železniční vlečky*
  - *Značené cyklistické a turistické trasy*
  - *Veřejná parkoviště*
  - *Technická infrastruktura – vodovody, kanalizace apod.*
  - *Hřbitovy*
  - *Objekty civilní ochrany*
  - *Objekty veřejné občanské vybavenosti*
  - *Objekty drobné výroby s potenciálem rozvoje hospodářských aktivit*
- e) Přírodní hodnoty:
  - *Chráněná krajinná oblast Český kras*
  - *Národní přírodní památka Kotýz*
  - *Evropsky významná lokalita Kotýz*
  - *Evropsky významná lokalita Lounín*
  - *Přírodní památka Lounín*

## c. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh územního plánu vychází z urbanistických, demografických, sociálně ekonomických a přírodních kvalit obce a jejího okolí. Cílem je v zájmu vyváženého rozvoje obce využít existujících pozitivních hodnot území a vytvořit optimální podmínky pro další rozvoj.

#### c.1. Územní plán stanovuje **zásady urbanistické koncepce**:

- Respektovat a rozvíjet založenou urbanistickou strukturu obce
- Respektovat charakter obce, jeho urbanistické založení, prostorové uspořádání, konfiguraci terénu a limity využití území
- Stabilizovat území
- Vytvářet kvalitní podmínky k bydlení
- Rozvoj zástavby primárně navrhovat v prolukách a zcelovat tak zastavěné území
- Primárně se zaměřit na rozvoj zástavby v sídlech Tmaň a Lounín
- Omezit nadměrné zahušťování stávající zástavby
- Další rozvoj zástavby navrhovat pouze v návaznosti na již zastavěné území s dobrým napojením na technickou a dopravní infrastrukturu
- Převážná část území je navržena jako smíšená venkovská, což respektuje vesnický charakter tím, že umožňuje vznik místně odpovídajícím činnostem nad rámec individuálního bydlení
- Plochy výroby stabilizovat a územním plánem dále nerozšiřovat
- Nepovolit plochy individuální rekreace ve volné krajině
- Redukovat zásahy velkolomu Čertovy schody do volné krajiny
- Podporovat vznik ploch systému sídelní zeleně
- Posilovat pěší a cyklistické trasy v území

Územní plán člení vymezené plochy na:

- Plochy stabilizované
- Plochy změn – plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině
- Plochy územních rezerv a koridory územních rezerv

**c.2. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití:**

- BH – BYDLENÍ – v bytových domech
- OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
- OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
- OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy
- SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
- RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
- DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční
- DD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – drážní
- TW – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – vodní hospodářství
- TO – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – nakládání s odpady
- VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY
- PP – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – s převahou zpevněných ploch
- ZU – ZELEŇ – parky a parkové upravené plochy
- ZZ – ZELEŇ – zahrady a sady
- ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
- WT – VODNÍ PLOCHY A TOKY
- AZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- AL – LOUKY A PASTVINY
- LE – PLOCHY LESNÍ
- NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ
- GD – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – dobývání
- GZ – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – stavby a zařízení

Jejich hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole f.

c.3. Územní plán vymezuje **zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy systému sídelní zeleně:**

**Zastavitelné plochy:**

Z1	
<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro stavbu mateřské školky
<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	1,43 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US5
<i>Specifické podmínky:</i>	Řešení dopravy bude zahrnovat řešení dopravy v klidu.
Z2	
<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	2,27 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US1 Dohoda o parcelaci DO1
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.01
Z3	
<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,65 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Dohoda o parcelaci DO2

Z4

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,8 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US2 Dohoda o parcelaci DO3

Z5

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,19 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US3 Dohoda o parcelaci DO4

Z7

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,4 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US4

Z9

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	0,4 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.03, LP.06

## Z10

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,38 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.06

## Z11

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro vybudování sportovního hřiště a zázemí
<i>Funkční využití:</i>	OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport
<i>Výměra:</i>	1,1 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US7

## Z12

---

<i>Popis:</i>	Rozšíření hřbitova
<i>Funkční využití:</i>	OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy
<i>Výměra:</i>	0,35 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	Při rozšiřování hřbitova respektovat areál kostela jako dominantu. Na pozemcích parc. č. 647 a 907 k.ú. Tmaň je nutné maximálně zachovat stávající vzrostlou zeleň, tak aby i nadále areál kostela působil jako dominanta v krajině, propojující přírodní a kulturně-historické kvality. Plocha nového pohřebiště bude situována s odsazením od silniční komunikace, aby byly zachovány stávající pohledové vazby.

Z13

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažním objektem rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	0,18 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.04

Z14

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,22 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.07

Z15

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro veřejné občanské vybavení
<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	2,51 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US8
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.02

**Plochy přestavby:**

P1

---

<i>Popis:</i>	Přestavba areálu zámku s využitím pro občanskou vybavenost
<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	1,1 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.05

P2

---

<i>Popis:</i>	Přestavba bývalého domu zahradníka na malometrážní startovací byty
<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	0,016 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena

**Plochy změn v krajině:**

K1

---

<i>Popis:</i>	Plochy přírodní zeleně v trase navrhovaného lokálního biokoridoru
<i>Funkční využití:</i>	NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>Výměra:</i>	2,14 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena

## d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### d.1. Občanská vybavenost

Územní plán vymezuje plochy funkčního využití občanské vybavení veřejné pro objekty obecního úřadu, kulturního domu a školských zařízení.

Územní plán navrhuje rozvíjet občanské vybavení každodenní potřeby přednostně v plochách smíšených obytných v jádrech sídel Tmaň a Lounín tak, aby byla zajištěna optimální dostupnost tohoto občanského vybavení z obytných území obce.

Je navrženo rozšíření plochy hřbitova.

### d.2. Veřejná prostranství

Územní plán stabilizuje veřejná prostranství u obecního úřadu v Tmani a u rybníčku v Louníně. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití.

V nově navržených zastavitelných plochách budou vymezeny veřejná prostranství v rozsahu odpovídajícím zákonným předpisům.

### d.3. Dopravní infrastruktura

#### d.3.1. Silniční doprava

Hlavní komunikační systém území je tvořen silnicemi III. třídy, procházející územím.

- Jedná se o silnice:
  - III/11537
  - III/11539
  - III/11540
  - III/11543
  - III/11544
  - III/11545
  - III/11546

Komunikace nižšího dopravního významu tvoří:

- komunikace místní obslužné, zajišťující funkci zejména dopravní obsluhy jednotlivých pozemků a nemovitostí a zároveň umožňují pohyb chodců a cyklistů ve veřejném prostoru
- komunikace účelové, plnící funkci zejména obsluhy a zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, zajišťují prostupnost krajiny

Územní plán respektuje většinu komunikací III. třídy. Za nevhodné považuje pouze některé průjezdy obcí Tmaň ve stabilizované zástavbě, která je nevhodně založená vzhledem k normovým parametrům dopravních komunikací.

V souvislosti s nevyhovujícím stavem průjezdnosti některých míst v obci územní plán vymezuje řešení:

- Navrhuje propojení komunikací III/11544 a III/11543 vedené v ploše Z2, která bude sloužit i pro obsluhu území.
- Další úpravy komunikační sítě spočívají v lokálním vylepšení situačních parametrů v rámci běžné údržby, doplnění bezpečnostních prvků a svislého a vodorovného dopravního značení.
- Uvnitř obce se počítá s odstraňováním nebezpečných povrchů místních obslužných komunikací a doplňující výstavbou pěších cest.
- Všechny nové plochy pro výstavbu budou mít řádný přístup na pozemek. Doprava v klidu se bude odehrávat v rámci vlastního pozemku.

#### **d.3.2. Doprava v klidu:**

V nově navržených zastavitelných lokalitách bude parkování řešeno zásadně na vlastním pozemku.

#### **d.3.3. Železniční doprava:**

Ve východní části obce se nachází železniční vlečka spojující město Beroun a Velkolom Čertovy schody.

#### **d.3.4. Cyklistická a pěší doprava:**

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa 8219.

V návrhu je uvažována doplňující cyklotrasa ve směru z Tmaň na Křižatky a dále do Králova Dvora.

V rámci pěší dopravy jsou provedeny v některých částech chodníky oddělené od vozidlových komunikací. Pro výhled bude vhodné počítat s dobudováním alespoň jednostranných chodníků podél průjezdních komunikací III. třídy s dopravním vyznačením přechodů pro zvýšení bezpečnosti chodců.

Nové obslužné komunikace v rozvojových plochách budou řešeny, s ohledem na charakter těchto komunikací a velmi nízkou intenzitu automobilové dopravy, ve formě obytných zón.

Územím vede několik turistických tras přes hlavní zájmové body, jako jsou Koukolova hora, přírodní park Lounín a hradiště Kotýz.

Územní plán umožňuje vymezování a zřizování turistických tras v turisticky atraktivních oblastech.

#### **d.4. Technická infrastruktura**

Stávající systém technické infrastruktury je stabilizovaný a nevyžaduje pro návrhové období zásadních změn.

##### **d.4.1. Zásobování vodou**

Obec Tmaň má vodovod pro veřejnou potřebu, ze kterého je zásobeno téměř veškeré trvale bydlící obyvatelstvo a většina přechodných návštěvníků obce. Vodovodní síť obce Tmaň je propojena s vodovodními rozvody v místní části Lounín.

V místní části Slavíky není vodovod pro veřejnou potřebu. Trvale bydlící obyvatelstvo včetně návštěvníků obce je zásobeno pitnou vodou z domovních studní. Vzhledem k nízkému počtu obyvatel není předpokládáno vybudování veřejného vodovodu.

Místní část Havlíčkův Mlýn bude zásobena vodou po napojení veřejného vodovodu v obci Koněprusy na zdroj vody z vodojemu Lounín.

Územní plán stanovuje rozvoj vodovodní soustavy realizovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Pro zásobování vodou stanovuje územní plán nadále využívat stávající zdroje, které mají dostatečnou kapacitu.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den x obyvatel cisternami ze zdroje Vrt – Žebrák a Zářezy – Neřežín.

Napojení rozvojových ploch na veřejný vodovod v zastavěném území navrhuje územní plán provést v plochách veřejných prostranství. Pro stávající páteřní vodovodní řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství. Připojení a rozvody vodovodní sítě uvnitř rozvojových ploch budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

Při výstavbě v rozvojových plochách stanovuje územní plán zajistit dostatečné zdroje požární vody a přístup pro požární techniku podle platných předpisů.

##### **d.4.2. Odvádění a likvidace odpadních vod:**

Obec Tmaň má vybudovaný systém jednotné kanalizace, kterým je odpadní voda odváděna na čistírnu odpadních vod. Na ČOV jsou přiváděny všechny odpadní vody od obyvatel obce.

Lounín má vybudovaný systém tlakové oddílné splaškové kanalizace o celkové délce cca 1 km, vyústěné do koncové šachty gravitační stoky vedoucí do Tmaň, kterou je odpadní voda odváděna do kanalizační sítě obce Tmaň a na centrální čistírnu odpadních vod Tmaň.

Slavíky nemají v současné době vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou v převážné míře jímány v bezodtokých jímkách, které jsou vyváženy na ČOV Tmaň. Územní plán stanovuje rozvoj kanalizační soustavy realizovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Napojení rozvojových ploch na veřejnou kanalizaci v zastavěném území navrhuje územní plán provést v plochách veřejných prostranství. Pro stávající kanalizační řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství. Připojení a rozvody kanalizační sítě uvnitř rozvojových ploch budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

V k.ú. Lounín se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Jedná se o otevřený kanál v celkové délce 1070 m evidovaný pod číslem č. ID 2020000194-11201000. Po obou stranách HOZ je nutné zachovat nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Výsadba kolem HOZ je možná pouze z jedné strany ve vzdálenosti 1 m od vrchní hrany.

#### **d.4.3. Zásobování plynem:**

V současné době je zastavěné území obce Tmaň i Lounín pokryto středotlakými rozvody zemního plynu. Pro osadu Slavíky se nepředpokládá v budoucnu budovat plynovod.

Stávající systém zásobování zemním plynem je dostačující a bude zachován.

Napojení rozvojových ploch na plynovod v zastavěném území navrhuje územní plán provést v plochách veřejných prostranství. Pro stávající plynovodní vedení musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství. Připojení a rozvody plynovodu uvnitř rozvojových ploch budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

#### **d.4.4. Zásobování elektrickou energií:**

Území je napájeno venkovním vedením 22 kV. Stávající systém zásobování elektrickou energií je stabilizován a bude zachován.

Stávající vrchní rozvodná síť (včetně přeložek a oprav) bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována.

#### **d.4.5. Zásobování teplem:**

V území je možné využít jako hlavní topné médium zemní plyn, kterým je pokryto téměř celé území Tmaň a část Lounína. V ostatních případech se upřednostňují alternativní obnovitelné zdroje energie.

#### **d.4.6. Telekomunikace:**

Stávající systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstane zachován.

#### **d.4.7. Nakládání s odpady:**

Likvidace domovního odpadu je řešena sběrem do nádob a svozem a ukládáním na skládku. Kontejnery na tříděný odpad určené na sběrový papír, skla a plast jsou umístěny ve sběrných stanovištích.

V souvislosti s návrhem rozvojových lokalit bude rozšířen počet kontejnerů na separovaný odpad. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž počet a lokalizaci stanovišť.

V obci nejsou navrhovány nové plochy pro skládkování.

## e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

### e.1. Koncepce uspořádání krajiny:

Území obce Tmaň spadá do kategorie krajiny relativně vyvážené, která se projevuje relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků a vyváženým stavem mezi ekologicky labilními a stabilními plochami.

- Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na její funkce hospodářské, ekologické, vodohospodářské, využití pro volnočasové aktivity, rekreaci a turistiku. Zemědělské využití krajiny a lesnická činnost jsou v návrhu respektována jako prioritní.
- Při územním rozvoji města a při činnostech s ním spojených budou respektovány hodnoty území v oblasti ochrany přírody a krajiny a limity využití území související s ochranou území před záplavami a před důsledky těžby.
- Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a umísťovat stavby a zařízení lze pouze v rozsahu § 18 odst. 5 zákona 183/2006 Sb.
- V návrhových plochách ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa bude minimálně stavba hlavní umístěna ve vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu v mýtním věku (nově je vzdálenost 30 m od okraje lesního pozemku § 14 odst. 2 zákona o lesích).

### e.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím:

Krajina je členěna na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými podmínkami využití (definovány v kapitole f):

- AZ plochy zemědělské
- AL louky a pastviny
- LE plochy lesní
- WT vodní plochy a toky
- NP plochy přírodní
- GD plochy těžby nerostů – dobývání

A	Plochy zemědělské (AZ, AL)
-	Jsou vymezovány za účelem zemědělské výroby a územní ochrany příznivých přírodních podmínek, zejména půdních a terénních
-	Územním plánem je navrženo doplnění a zachování drobných ploch zeleně jako jsou remízky, meze a podobně
LE	Plochy lesní
-	Pozemky určené k plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa
-	Územní plán ponechává plochy lesní jako stabilizované
WT	Vodní plochy a toky
-	Zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
-	Plní funkcí především vodohospodářskou a ekologicko-stabilizační
-	Územním plánem je navrženo doplnění břehových porostů z důvodu zvýšení ekologické stability krajiny
NP	plochy přírodní
-	Plochy zajišťující existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev
GD	plochy těžby nerostů – dobývání
-	Pozemky určené pro hospodárné využívání nerostů
-	Zajišťují ochranu životního prostředí při těžební činnosti

### e.3. Územní systém ekologické stability:

Ve skladebných částech ÚSES nelze umístit stavby, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 zákona s výjimkou staveb pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek, které lze ve skladebných částech umístit za podmínky, že neomezí funkčnost prvku v systému.

Vymezení skladebných částí ÚSES dle ÚAP Středočeského kraje, ZÚR Středočeského kraje a z předchozího zpracování ÚP je upřesněno dle aktuální metodiky vymezení ÚSES, lokální situace a katastrálních pozemků. Nově vymezen je úsek RBK 6015, v dosavadních podkladech umístěný nevhodně do zastavěného území Vápenky Tmaň. Nově vymezen je lokální biokoridor procházející rekultivovaným lomem Čertovy schody a lokální biokoridor procházející přes katastrální území Suchomasty, který propojuje LBC 7 a LBC 5.

Většina skladebných částí ÚSES v řešeném území je vymezená a funkční, převážně v lesních porostech, na území NPP Kotýz zahrnuje též stepní a skalní společenstva. Za nefunkční je možno označit část RBC 767620, alternativní trasu RBK 6015 a část LBK 6 na území velkolomu Čertovy schody.

Nově je vymezen interakční prvek Veský rybník a navazující niva, v současnosti omezeně funkční.

### Plochy biocenter

*Přípustné využití:*

- současné využití
- využití zajišťující obnovu přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu

*Podmíněně přípustné využití:*

- nezbytně nutné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, vodohospodářské zařízení a podobně, které současně nenaruší funkčnost biocentra

*Nepřípustné využití:*

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocování, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin a podobně, mimo činnosti podmíněné

### Plochy biokoridorů

*Přípustné využití:*

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu

*Podmíněně přípustné využití:*

- nezbytně nutné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, vodohospodářské zařízení, ČOV a podobně, které současně nenaruší funkčnost biokoridoru

*Nepřípustné využití:*

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocování, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

Regionální a Lokální ÚSES

Po východní, severní a západní hranici probíhají regionální biokoridory RBK 1190, RBK 1189 a RBK 6015. Na severu je RBC 1418, na východě v CHKO je RBC 767620. V RBK 1189 jsou vložena lokální biocentra LBC Lounín, LBC Holý vrch, LBC Na botě. Na jižní hranici zasahuje LBC Lejškov – sady, které je propojeno s LBC Suchomastský potok lokálním biokoridorem probíhajícím přes katastrální území Suchomasty. V RBK 6015 je vloženo LBC Suchomastský potok, ze kterého vychází LBK do Čertových schodů.

Výpis prvku regionálního ÚSES

---

**Regionální biocentra**

RBC 1418      Název: *Koukolova hora*

Plocha: *73 ha*

Katastrální území: *Tmaň, Lounín*

Ochrana přírody: -

Popis: *Lesní porosty, extenzivní louky, křovinaté protierozní meze*

RBC 767620      Název: *Kotýz*

Plocha: *59 ha*

Katastrální území: *Tmaň*

Ochrana přírody: *CHKO Český kras I. a II. zóna, okrajově III. zóna, Natura 2000: EVL Kotýz, NPP Kotýz*

Popis: *Lesní porosty na svazích, xerofilní trávníky a společenstva na skalních svazích, specifická raná sukcesní stadia v rekultivovaném lomu, nepůvodní prostory borovice černé, niva Suchomastského potoka. Část biocentra vedoucí přes aktivní část Velkolomu Čertovy schody je nefunkční. Po plánované rekultivaci lomu bude biocentrum v plném rozsahu obnoveno.*

## Regionální biokoridory

- RBK 1189      *Název: Libomyšl – Koukolova hora*  
*Plocha: 68 ha, 2336 m vč. vložených LBC*  
*Katastrální území: Tmaň, Lounín*  
*Vložené prvky: LBC Lounín, LBC Holý vrch*  
*Ochrana přírody: PP Lounín, Natura 2000: EVL Lounín*  
*Popis: Lesní porost, louky, zarůstající staré sady*
- RBK 1190      *Název: Koukolova hora – Čertovy schody*  
*Plocha: 49 ha, 1937 m vč. vložených LBC*  
*Katastrální území: Tmaň*  
*Vložené prvky: LBC V habří*  
*Ochrana přírody: -*  
*Popis: Lesní porosty, vlhké louky v depresi nad prameništěm přítoku Suchomastského potoka*
- RBK 6015      *Název: Housina – Čertovy schody*  
*Plocha: 13 ha, 1456 m vč. vloženého LBC*  
*Katastrální území: Tmaň*  
*Vložené prvky: LBC Suchomastský potok*  
*Ochrana přírody: -*  
*Popis: Lesní porosty, niva Suchomastského potoka s břehovými porosty, přilehlé svahy, náletová zeleň, část orná půda z důvodu dodržení prostorových parametrů – šířky. Vymezení dle ZÚR a ÚAP je v úseku přes areál vápenky nereálné, znázorněné jen jako hypotetická trasa. Navržena je náhradní trasa.*

Výpis prvků lokálního ÚSES

---

## Lokální biocentra

LBC 1Název: *Na botě*Plocha: *5,6 ha*Katastrální území: *Lounín*Význam: *LBC vložené*

Ochrana přírody: -

Popis: *lesní porost, křovinatý lem*LBC 2Název: *Holý vrch*Plocha: *13 ha*Katastrální území: *Lounín*Význam: *LBC vložené*

Ochrana přírody: -

Popis: *lesní porost, paseka, křovinatý lem*LBC 3Název: *Lounín*Plocha: *9,2 ha*Katastrální území: *Lounín*Význam: *LBC vložené*Ochrana přírody: *PP Lounín, ochranné pásmo PP Lounín, EVL Lounín*Popis: *starý zarůstající sad, extenzivní trávníky, roztroušené nálety stromů a keřů*LBC 4Název: *V habří*Plocha: *6,4 ha*Katastrální území: *Tmaň*Význam: *LBC vložené*

Ochrana přírody: -

Popis: *lesní porost*

- LBC 5      Název: *Suchomastský potok*  
Plocha: *1,6 ha*  
Katastrální území: *Tmaň*  
Význam: *LBC vložené*  
Ochrana přírody: -  
Popis: *údolí Suchomastského potoka, v nivě lužní porost, lesní porost, suchá skalnatá stráň*
- LBC 6      Název: *6015 - Čertovy schody*  
Plocha: *2,2 ha, 1020 m*  
Katastrální území: *Tmaň*  
Význam: *LBK, propojení RBC Kotýz a RBK 6015, převážně nefunkční, bude obnoven po ukončení těžby a následné rekultivaci*  
Ochrana přírody: *CHKO II. a III. zóna*  
Popis: *lesní porost, zčásti suťové polohy, lom Čertový schody*
- LBC 7      Název: *Lejškov sady*  
Plocha: *3,9 ha*  
Katastrální území: *Lounín*  
Význam: *LBK*  
Ochrana přírody: -  
Popis: *extenzivní louky na místě starého sadu. Propojení na lokální ÚSES mimo řešené území*

### **Interakční prvky**

---

Jako interakční prvek je navržena soustava menších rybníků a vodních ploch s vodotečí mezi Veským rybníkem, ČOV a rybníkem u 1. brány vápenky. V úseku ČOV – rybník u 1. brány je vyvinutý lužní porost, v úseku Veský rybník – ČOV je pouze pás rákosiny a podmáčených ploch podél strouhy – předpokládaná revitalizace toku. Veský rybník má jednoduše krajinářsky upravené břehy a vyvinutý lužní porost ve výtopě.

## Ochrana přírody

---

### Chráněná krajinná oblast Český kras

Do východního okraje území zasahuje hranice CHKO Český kras částí NPR Kotýz, územím velkolomu Čertovy schody a pravobřežím Suchomastského potoka. NPR Kotýz je v I. zóně, území velkolomu Čertovy schody a část areálu vápenky ve III. zóně, ostatní ve II. zóně. Ve velkolomu Čertovy schody probíhá postupná rekultivace zalesňováním skalních teras vzniklých těžbou kamene.

CHKO Český kras      Kód: 22

Výměra v řešeném území: 119 ha, z toho I.zóna 24 ha, II. zóna 32 ha, III. zóna 63 ha

Předmět ochrany: *Posláním oblasti je ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, včetně vodních toků a ploch, rozvržení a využití lesního a zemědělského původního fondu, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu.*

### Maloplošná zvláště chráněná území přírody

Na západním okraji do území zasahuje NPP Kotýz:

NPP Kotýz:      Kód: 1007

Výměra v řešeném území: 24 ha

Ochranné pásmo: ze zákona (50 m)

Katastrální území: Tmaň

Předmět ochrany: *Vápencový ostroh se souborem krasových jevů v charakteristickém vývoji a bohatými rostlinnými společenstvy skalních stepí, význačná krajinná dominanta Českého krasu.*

V západní části území se nachází přírodní památka Lounín:

PP Lounín      Kód: 5955

Výměra v řešeném území: 19 ha

Ochranné pásmo: vyhlášené - 3,0121 ha

Katastrální území: Tmaň, Lounín

Předmět ochrany: *Přírodní komplex tvořený hercynskými dubohabřinami a navazujícími společenstvy suchých širokolistých trávníků s výskytem řady chráněných druhů rostlin a živočichů*

## Natura 2000

### Evropsky významné lokality

NPP Kotýz a PP Lounín jsou současně Evropsky významnými lokalitami.

#### Kotýz

Kód: 2552

kód Natura 2000: CZ0214037

Výměra v řešeném území: 24 ha

Předmět ochrany: *vápnité nebo bazické skalní trávniky (Alyso-Sedion albi) (6110); panonské skalní trávniky (Stipo-Festucetalia pallentis) (6190); polopřirozené suché trávniky a facie křovin na vápnatých podložích (Festuco-Brometalia) (6210); jeskyně nepřístupné veřejnosti (8310); přástevník kostivalový (Callimorpha quadripunctaria)*

#### Lounín

Kód: 2564

kód Natura 2000: CZ0210011

Výměra v řešeném území: 19 ha

Předmět ochrany: *formace jalovce obecného (Juniperus communis) na vřesovištích nebo vápnatých trávnicích (5130); polopřirozené suché trávniky a facie křovin na vápnatých podložích (Festuco-Brometalia) (6210); dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum (9170)*

## Geopark

Celé území je v kandidátském geoparku Barrandien.

### **e.4. Prostupnost krajiny:**

Prostupnost krajiny není územním plánem měněna. Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Cestní síť je zachována.

Místní a účelové komunikace mohou být umístěny, rekonstruovány a rozšiřovány v dalších plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených v kap. f.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (výjimku tvoří nutné oplocení chránící pozemky plnící funkci lesa před škodami způsobenými zvěří či oplocení pastvin)

#### **e.5. Protierozní opatření:**

Koncepce územního plánu nevymezuje protierozní ani revitalizační opatření v krajině. Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES.

Při obdělávání polí je nutné dodržovat zásadu orby a setby po vrstevnici tak, aby nebyla ohrožena svrchní vrstva ornice odplavením během silných lokálních srážek. V plochách ohrožených vodní erozí je žádoucí realizovat protierozní a retenční opatření.

#### **e.6. Ochrana před povodněmi:**

V území se nenachází záplavové území.

#### **e.7. Rekreační využití krajiny:**

Krajina v okolí obce Tmaň má potenciál především pro rekreační využití formou turistiky a cykloturistiky vzhledem k zájmovým bodům především v chráněné oblasti Český kras.

Cestní síť je stabilizována a jsou doplněny některé stezky a cyklistické trasy.

#### **e.8. Dobývání ložisek nerostných surovin:**

V řešeném území se nachází dva dobývací prostory (DP Koněprusy a DP Suchomasty I.).

- Jsou respektovány plochy dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.
- Plochy těžby nerostů zahrnují dobývání a těžbu nerostných surovin v rámci vymezených dobývacích prostorů a pozemky určené pro sanaci a rekultivaci po ukončení těžby.
- Územní plán navrhuje zvýšit podíl rekultivace přírodě blízkým způsobem, tzn. zachovat a stabilizovat všechny přírodní prvky vzniklé v průběhu těžby, zejména vodní plochy, mokřady apod.

## f. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

### f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

**B** Plochy bydlení

**BH** Bydlení hromadné

*Hlavní využití:* - bydlení v bytových domech

*Přípustné využití:*

- bydlení ve viladomech a rodinných domech
- občanská vybavenost místního významu slučitelná s bydlením
- veřejná prostranství, sídelní zeleň
- doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, drobná sakrální architektura apod.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- malé vodní plochy a toky

*Podmíněně přípustné využití:* - nerušící výroba a služby slučitelné s bydlením za podmínek, že nesnižuje kvalitu prostředí a bydlení ve vymezené ploše a přilehlém okolí

*Nepřípustné využití:*

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- objekty rodinné rekreace

*Prostorové uspořádání:*

- max. zastavitelná plocha pro bytový dům nesmí překročit 35% plochy pozemku.
- minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch je 50 % z celkové plochy stavebního pozemku
- podlažnost nové zástavby je stanovena na tři nadzemní podlaží a využitelné podkroví nebo ustoupené podlaží
- parkování bude řešeno na vlastním pozemku a bude obsahovat minimálně jedno parkovací stání na byt

S	Plochy smíšené obytné
---	-----------------------

SV	Smíšené obytné venkovské
----	--------------------------

<i>Hlavní využití:</i>	- bydlení v rodinných domech a hospodářských usedlostech
<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hospodářské zázemí</li> <li>- rodinná rekreace</li> <li>- občanské vybavení veřejné a komerční místního významu</li> <li>- užitkové zahrady a sady</li> <li>- veřejná prostranství, sídelní zeleň</li> <li>- doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, drobná sakrální architektura apod.)</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- malé vodní plochy a toky</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	- nerušící výroba, nerušící služby, chovatelská činnost pro samozásobení nebo zemědělská výroba za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
<i>Nepřípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím</li> <li>- pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<i>Prostorové uspořádání:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální výměra parcely, na které může být jeden RD vymezen, je stanovena na 800 m<sup>2</sup> v zastavitelných plochách a 700 m<sup>2</sup> ve stabilizovaném území</li> <li>- zastavěnost pozemku je stanovena na maximálně 40 % stavbou hlavní včetně doplňkových staveb a zpevněných ploch, maximálně však 200 m<sup>2</sup> stavbou hlavní</li> <li>- podlažnost nové zástavby je stanovena na dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví</li> <li>- výška zástavby maximálně 9 metrů nad původním přilehlým terénem</li> <li>- objekty se šikmou střechou budou orientovány štítem ke komunikaci, pokud to dovolí stavebně technické řešení objektu</li> <li>- sklon šikmé střechy minimálně 30°</li> <li>- povoleny pouze izolované rodinné domy</li> </ul>

R	Plochy rekreace
---	-----------------

RI	Rekreace individuální
----	-----------------------

<i>Hlavní využití:</i>	- území rekreační zástavby
<i>Přípustné využití:</i>	- chaty a hospodářské objekty související s pěstitelskou činností - lokální veřejná prostranství - související dopravní a technická infrastruktura - malé vodní plochy a toky - plochy zeleně
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím - stavby pro bydlení
<i>Prostorové uspořádání:</i>	- zastavěnost pozemku je stanovena maximálně na 15 % stavbou hlavní včetně doplňkových staveb a zpevněných ploch - maximálně však 50 m <sup>2</sup> pro stavbu hlavní - podlažnost nové zástavby je stanovena na jedno nadzemní podlaží s možným podkrovím - výška zástavby maximálně 6 metrů nad původním přilehlým terénem - pozemky ve stabilizovaném území nebudou dále děleny

**O** Plochy občanského vybavení

**OV** Občanské vybavení veřejné

**OV** Občanské vybavení veřejné

<i>Hlavní využití:</i>	- občanské vybavení veřejné
<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ubytovací zařízení pro studenty, žáky a seniory</li> <li>- byty správců</li> <li>- ordinace lékařů</li> <li>- stravovací zařízení</li> <li>- drobné stavby a zařízení sloužící potřebám obce v souvislosti s využitím volného času (klubovny apod.)</li> <li>- veřejná prostranství</li> <li>- doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, drobná sakrální architektura apod.)</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- plochy zeleně</li> <li>- malé vodní plochy a toky</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<i>Prostorové uspořádání:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podlažnost nové zástavby je stanovena na dvě nadzemní podlaží s možným podkrovím</li> <li>- výška zástavby maximálně 9 metrů nad původním přilehlým terénem</li> </ul>

## OK Občanské vybavení komerční

<i>Hlavní využití:</i>	- stavby a zařízení komerční vybavenosti
<i>Přípustné využití:</i>	- občanské vybavení veřejné - služební byty správců - veřejná prostranství - doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, drobná sakrální architektura apod.) - související dopravní a technická infrastruktura - plochy zeleně - malé vodní plochy a toky
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím - komerční občanské vybavení velkoplošné a velkoprostorové, pro velkoplošný maloobchod (supermarkety, hypermarkety, megamarkety, nákupní centra) a velkoobchodní prodej, společenská a zábavní centra, výstavní areály, rozsáhlé administrativní areály a jiné komerční stavby a areály s vysokými nároky na dopravní obslužnost
<i>Prostorové uspořádání:</i>	- zastavěná plocha je stanovena maximálně na 800 m <sup>2</sup>

## OS Občanské vybavení – sport

<i>Hlavní využití:</i>	- sportovní a tělovýchovná zařízení
<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rehabilitační zařízení</li> <li>- stravovací služby s přímou vazbou na hlavní využití území</li> <li>- maloobchod s přímou vazbou na hlavní využití území</li> <li>- ubytovací zařízení s přímou vazbou na hlavní využití území</li> <li>- byty správců</li> <li>- veřejná prostranství</li> <li>- doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, drobná sakrální architektura apod.)</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- plochy zeleně</li> <li>- malé vodní plochy a toky</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## OH Občanské vybavení – hřbitovy

<i>Hlavní využití:</i>	- veřejné i vyhrazené hřbitovy a pohřebiště
<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- objekty a zařízení přímo související s navrženou funkcí a sloužící pro provoz pohřebiště</li> <li>- církevní stavby a zařízení</li> <li>- byty správců</li> <li>- veřejná prostranství</li> <li>- plochy zeleně</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- malé vodní plochy a toky</li> </ul>
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**P** Plochy veřejných prostranství

**PP** Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

*Hlavní využití:* - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch jako jsou návsi, náměstí, tržiště, významné komunikace a podobně.

*Přípustné využití:*

- plochy zeleně
- dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- malé vodní plochy a toky

*Podmíněně přípustné využití:* -

*Nepřípustné využití:* - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**Z** Plochy zeleně

**ZU** Zeleň – parky a parkové upravené plochy

*Hlavní využití:* - plochy zeleně, které jsou ztvárněny podle zásad krajinářské architektury

*Přípustné využití:*

- drobné stavby související s hlavním využitím
- související dopravní a technická infrastruktura
- malé vodní plochy a toky

*Podmíněně přípustné využití:* -

*Nepřípustné využití:*

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- přestavby stávajících objektů na objekty k trvalému bydlení

*Prostorové uspořádání:*

- zastavěná plocha drobných staveb je stanovena maximálně na 20 m<sup>2</sup>
- plochy zeleně není možné zasíťovat či rozdělit oplocením

## ZZ Zeleň – zahrady a sady

<i>Hlavní využití:</i>	- zahrady a sady
<i>Přípustné využití:</i>	- drobné stavby související s využitím zahrad a sadů jako jsou objekty určené k uskladnění zahradního náčiní, altány, pergoly, přístřešky, skleníky, stavby pro chov drobného domácího zvířectva a podobně - plochy zeleně - související dopravní a technická infrastruktura - malé vodní plochy a toky
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	- chovatelská a pěstitelská činnost pro osobní potřebu a spotřebu za předpokladu, že nesnižuje kvalitu užívání okolních ploch
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<i>Prostorové uspořádání:</i>	- zastavěná plocha pozemku maximálně 25 m <sup>2</sup> , - podlažnost je stanovena na 1 nadzemní podlaží, bez podsklepení - výška zástavby maximálně do výšky 6 m nad původním přílehlým terénem

## ZP Zeleň přírodního charakteru

<i>Hlavní využití:</i>	- zeleň přírodního charakteru
<i>Přípustné využití:</i>	- stezky pro pěší a cyklisty - dětská hřiště - veřejná prostranství - drobné stavby související s využitím jako jsou altány, pergoly, přístřešky - související dopravní a technická infrastruktura - malé vodní plochy a toky
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	- chovatelská a pěstitelská činnost pro osobní potřebu a spotřebu za předpokladu, že nesnižuje kvalitu užívání okolních ploch
<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

D	Plochy dopravní infrastruktury
---	--------------------------------

DS	Doprava silniční
----	------------------

<i>Hlavní využití:</i>	- stavby a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu
------------------------	---

<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy</li> <li>- veřejná prostranství</li> <li>- parkoviště</li> <li>- čerpací stanice pohonných hmot</li> <li>- myčky automobilů</li> <li>- sklady a dílny pro servisní činnost sloužící dopravní vybavenosti</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- doprovodná a izolační zeleň</li> </ul>
---------------------------	---

<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
-------------------------------------	---

<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
-----------------------------	--

DD	Doprava drážní
----	----------------

<i>Hlavní využití:</i>	- stavby a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace
------------------------	--

<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- provozní budovy</li> <li>- nádraží a vlakové stanice</li> <li>- garáže a odstavné a parkovací plochy</li> <li>- čerpací stanice pohonných hmot, pokud neomezí či neohrozí hlavní využití plochy</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- veřejné prostranství</li> <li>- doprovodná a izolační zeleň</li> </ul>
---------------------------	---

<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
-------------------------------------	---

<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
-----------------------------	--

T	Plochy technické infrastruktury
---	---------------------------------

TW	Technická infrastruktura – vodní hospodářství
----	---

<i>Hlavní využití:</i>	- plochy a areály zařízení vodovodů a kanalizací
------------------------	--

<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- provozní budovy</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- doprovodná a izolační zeleň</li> <li>- malé vodní plochy a toky</li> </ul>
---------------------------	---

<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
-------------------------------------	---

<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
-----------------------------	--

TO	Nakládání s odpady
----	--------------------

<i>Hlavní využití:</i>	- ukládání, likvidace a recyklace odpadu
------------------------	--

<i>Přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- provozní budovy</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>- doprovodná a izolační zeleň</li> <li>- malé vodní plochy a toky</li> </ul>
---------------------------	---

<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
-------------------------------------	---

<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
-----------------------------	--

V	Plochy výroby a skladování
---	----------------------------

VD	Výroba drobná a služby
----	------------------------

*Hlavní využití:*

- řemeslná nebo přidružená výroba bez negativního vlivu na životní prostředí
- služby výrobní i nevýrobní bez negativního vlivu na životní prostředí

---

*Přípustné využití:*

- skladování výhradně pro potřeby související lehké výroby
- výzkumná a vývojová pracoviště
- vzorkové prodejny
- stravovací zařízení pro zaměstnance
- lokální administrativa
- byty správců a vlastníků provozoven
- přechodné ubytování zaměstnanců pracujících v dané lokalitě
- lokální veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- malé vodní plochy a toky
- plochy zeleně

---

*Podmíněně přípustné využití:*

- činnosti, které vyžadují posouzení vlivů na životní prostředí podle platné legislativy (EIA)

---

*Nepřípustné využití:*

- stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

---

*Prostorové uspořádání:*

- pozemek, nebo soubor pozemků dotčených jedním provozním záměrem musí obsahovat alespoň 30 % zeleně (ochranného, přírodního, parkového či zahradního charakteru)
- Běžné stavební objekty (jejich tvar není dán specifiky výrobní technologie) nesmí přesáhnout max. výšku stavby 9 m.
- dopravní nároky budou řešeny na vlastním pozemku

W	Plochy vodní a vodohospodářské
---	--------------------------------

WT	Vodní plochy a toky
----	---------------------

<i>Hlavní využití:</i>	- vodní plochy a koryta vodních toků - stavby a zařízení přímo související s vodohospodářským využitím
------------------------	---

<i>Přípustné využití:</i>	- objekty a zařízení související s využíváním vodních zdrojů - stezky pro pěší a cyklisty - protipovodňová opatření - lokální veřejná prostranství - související dopravní a technická infrastruktura - doprovodná a izolační zeleň
---------------------------	---

<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	-
-------------------------------------	---

<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím  - jakékoliv narušení hydrických a biologických poměrů vodních toků a ploch
-----------------------------	--

A	Plochy zemědělské
---	-------------------

AZ	Zemědělské
----	------------

<i>Hlavní využití:</i>	- pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci
------------------------	---

<i>Přípustné využití:</i>	- stavby a zařízení pro potřeby zemědělské výroby - stezky pro pěší a cyklisty - protipovodňová opatření - protierozní opatření - související dopravní a technická infrastruktura - doprovodná a izolační zeleň - malé vodní plochy a toky
---------------------------	--

<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	- komunitní zahrádky s nízkým oplocením bez základů zabraňujícím vniknutí zvěři pouze za předpokladu, že pozemek je v přímé návaznosti na zastavěné území
-------------------------------------	---

<i>Nepřípustné využití:</i>	- stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
-----------------------------	--

## AL Louky a pastviny

*Hlavní využití:* - produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny

*Přípustné využití:*

- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení
- sady
- stezky pro pěší a cyklisty
- protipovodňová opatření
- meliorační a protierozní opatření
- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- malé vodní plochy a toky

*Podmíněně přípustné využití:* -

*Nepřípustné využití:* - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## L Plochy lesní

## LE Lesní

*Hlavní využití:* - lesní porosty včetně pozemků určených k plnění funkce lesa

*Přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro potřeby lesního hospodářství
- stezky pro pěší a cyklisty
- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- trvalé travní porosty
- malé vodní plochy a toky

*Podmíněně přípustné využití:* - nepobytová rekreace na plochách přírodního charakteru v případě, že nenaruší funkci lesního hospodářství

*Nepřípustné využití:* - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**N** Plochy přírodní

NP Přírodní

*Hlavní využití:* - plochy zpravidla se zvláštní ochranou ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny

---

*Přípustné využití:*

- stezky pro pěší a cyklisty
- protipovodňová opatření
- meliorační a protierozní opatření
- související dopravní a technická infrastruktura
- malé vodní plochy a toky

---

*Podmíněně přípustné využití:* -

---

*Nepřípustné využití:* - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

**G** Plochy těžby nerostů

GD Těžba nerostů – dobývání

*Hlavní využití:* - těžba nerostů bez staveb a zařízení

---

*Přípustné využití:*

- účelové komunikace
- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- malé vodní plochy a toky

---

*Podmíněně přípustné využití:* -

---

*Nepřípustné využití:* - stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## GZ Těžba nerostů – stavby a zařízení

*Hlavní využití:* - těžba nerostů

*Přípustné využití:*

- objekty a zařízení s přímou vazbou k těžební činnosti
- účelové komunikace
- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- malé vodní plochy a toky

*Podmíněně přípustné využití:* -

*Nepřípustné využití:* - stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## f.2. Stanovení celoplošných podmínek:

- CP.01** U lokalit s obytnými funkcemi (SV, BH) a s rozlohou větší, než 2 ha je nutno v souladu s §7, odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, vymežit souvislou plochu veřejného prostranství o velikosti 1000 m<sup>2</sup>. Každé další 2ha rozlohy rozvojové plochy nárokují dalších 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství. Do této výměry se nepočítají plochy pozemních komunikací.
- CP.02** Nově realizovaná obytná výstavba v navržených zastavitelných plochách musí být vzhledem ke splaškovým vodám odkanalizována na současnou ČOV, případně na její rozšíření. Přechodně je umožněno budování nepropustných jímek s následnou řádnou likvidací splaškových vod, případně její přečišťování v místě (lokální domovní čistírny). Přechodná doba je stanovena po dobu nedostupnosti systému pro centrální odkanalizování. Dostupností kanalizačního systému se rozumí jeho dostupnost alespoň v jednom z přilehlých uličních profilů k parcele užitá k zamýšlené nebo již provedené výstavbě. Nově realizovaná výstavba musí mít také zabezpečen odpovídající přísun pitné vody, tzn. musí být napojena na stávající systém veřejného rozvodu vody, případně musí mít předem zajištěn jiný odpovídající zdroj.
- CP.03** Ve všech návrhových plochách budou dešťové vody v maximální možné míře likvidovány na pozemku (zásakem, retenčními nádržemi, případně budou budovány dešťové zdrže).
- CP.04** Parkovací stání musí být umístěno na vlastním pozemku. U všech nových objektů rodinné výstavby je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku.
- CP.05** Stavby musí být svými parametry v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Nesmí neopodstatněným způsobem narušovat celkové panorama obce. Výjimku může tvořit architektonické

zpracování, jež odpovídá tradičnímu chápání druhové architektury zvoleného typu občanského vybavení (např. kostel s výraznou dominantou v podobě věže, převýšená radniční budova apod.), dále stavby technického vybavení, nezbytná technologická zařízení, rozhledny, a podobně, není-li to v rozporu s charakterem území.

- CP.06** Je vyloučeno výrazné křiklavé barevné pojednání fasád objektů.
- CP.07** Při renovaci stávajících objektů je možné zvětšení objemu za účelem zateplení obvodového pláště i v případě, že celkový procentuální limit zastavění pozemku v daném místě je již stávajícím objektem vyčerpán, nebo překročen.
- CP.08** V případě asanace (kompletní odstranění původní stavby a výstavba nové) lze stavět v rozsahu původní půdorysné plochy i v případě, že překračuje územním plánem stanovené limity pro zastavěnou plochu v daném funkčním využití.
- CP.09** Umisťovat oplocení pozemků je povoleno v zastavěném a zastavitelném území. V nezastavěném území pouze v rámci funkčních využití, kde je to výslovně povoleno.
- CP.10** Oplocení na hranici soukromých pozemků a veřejného prostranství bude provedeno v maximální výšce 150 cm s minimálním podílem průhledné plochy 30 %. Neprůhledná část oplocení (například podezdívka) smí být maximálně do výšky 75 cm od vnějšího přilehlého terénu. V případě že oplocení slouží i jako opěrná zeď, může být oplocení vyšší o rozdíl vnitřní a vnější výšky terénu. Pohledovým materiálem oplocení nesmí být betonové tvárnice či dílce.
- CP.11** V celém řešeném území je možné s ohledem na krajinný ráz umisťovat fotovoltaické elektrárny pouze na střešní partie stavebních objektů, samotné fotovoltaické panely nesmí přesahovat přes půdorysný průmět střešní roviny. Umisťování fotovoltaických elektráren do volné krajiny, vzhledem k ochraně krajinného rázu, je nepřípustné.
- CP.12** Nová zástavba v ulici Gregoryho bude umístěna minimálně 3,5 m a maximálně 30 m od hranice pozemku sousedící s ulicí.
- CP.13** V lokalitách, sousedících s pozemky určenými k plnění funkci lesa, je požadováno umisťování hlavních staveb na stavebních pozemcích v pásmu do 30 m od kraje lesa bylo ve vzdálenosti větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu v mýtním věku.
- CP.14** Bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v max. šířce 6 m od břehové čáry drobného vodního toku a v max. šířce 8 m od břehové čáry významného vodního toku.
- CP.15** Likvidace srážkových vod bude řešena podle zásady:
- maximální množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do půdy, tzn. minimalizovat zpevňování ploch území nepropustnými materiály,
  - ze zpevněných ploch odvádět srážkové vody především dešťovými stokami oddílné kanalizace a odpadní vody splaškovými stokami oddílné kanalizace,

- pouze v nezbytně nutných případech odvádět srážkové vody společně s odpadními jednotnou kanalizací.

### **f.3. Stanovení lokálních podmínek:**

---

- LP.01** Podmínkou výstavby v ploše Z2 je vymezení plochy pro veřejnou komunikaci, která umožní propojení ulice Nové sídliště a ulice k Lounínu.
- LP.02** V ploše Z15 je zastavitelná plocha definována tak, že v okolí 100 m od areálu kostela sv. Jiří není povoleno umísťovat stavby, aby byla zachována symbióza kulturních a přírodních hodnot daného místa se středověkým pohřebištěm a charakter solitérní církevní stavby v krajině.
- LP.03** Plochu Z9 je možné dělit na maximálně dva pozemky, z nichž na každém může být umístěn jeden rodinný dům a související doplňkové stavby.
- LP.04** V ploše Z13 je možné umístit pouze jeden rodinný dům a související doplňkové stavby.
- LP.05** V ploše není možná žádná další výstavba kromě souvisejících doplňkových staveb, a to pouze v 10 % z celé plochy. V případě, že stavebně technický stav konstrukcí stávajícího objektu nedovolí nové využití, je umožněna nová výstavba pouze za předpokladu, že bude umístěna v původní stopě a hmotě objektu a bude respektovat jeho historický ráz a hodnotu v území.
- LP.06** V ploše Z9 a Z10 je povinnost respektovat ochranné pásmo lesa dle § 14 odst. 2 zákona č.289/1995 Sb., které činí 30 m od okraje lesního pozemku.
- LP.07** Na jednotlivých pozemcích lze vybudovat pouze jeden objekt pro bydlení.

### **f.4. Stanovení podmínek pro umísťování staveb ve vymezených koridorech**

---

Ve vymezených koridorech dopravních a technických staveb je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související (zářezy, náspy, opěrné a protihlukové zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura). Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech i s přesahem mimo vymezený koridor. Po umístění stavby je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá.

### g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS)

---

**veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územním plánem jsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze práva k pozemkům **vyvlastnit** především pro stavby dopravní a technické infrastruktury.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou přehledně zobrazeny v grafické části ve výkresu – *1.03 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření.*

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:

---

**V01** Malometrážní startovací byty

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

---

**VT1** Přívodní řad z vodojemu Lounín do obce Koněprusy vč. zásobení místní části Havlíčkův Mlýn

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

---

**VD1** Okružní křižovatka ulic Prof. Krbce, Dlážděná a silnice III/11540

Veřejně prospěšná opatření územního systému ekologické stability:

---

**VU1** Založení prvku územního systému ekologické stability – regionální biokoridor 6015

### h. VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

---

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

Územním plánem nejsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

### i. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

---

**podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

## I.2 TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU – další náležitosti vymezované dle účelnosti

### a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

**a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

### b) VYMEZENÍ PLOCH S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ DOHODY O PARCELACI

**vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci**

Podmínka uzavření dohody o parcelaci byla v souladu s §43, odst.2 zákona 183/2006 Sb. ustanovena vzhledem k následujícím rozvojovým lokalitám:

- Z2
- Z3
- Z4
- Z5

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, jsou vymezeny v grafické části ve výkresu I.01. *Výkres základního členění území.*

### c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

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

Lokality, ve kterých je ustanovena podmínka rozvoje vypracováním územní studie:

- Z1
- Z2
- Z4
- Z5
- Z7
- Z11
- Z15

Pro plochu Z4 je již zpracovaná územní studie zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti.

Podmínky pro pořízení územních studií ve vyjmenovaných lokalitách:

- Územní studie bude řešit především vztah soukromého a veřejného prostoru v dané lokalitě

- Prověří dopravní napojení lokality na stabilizovanou silniční síť a případně navrhne obslužnou komunikaci územím
- Prověří napojení lokality na síť technické infrastruktury
- Bude vymezeno veřejné prostranství v lokalitách dotčených §7, odst.2, vyhlášky č.501/2006 Sb.: Nutnost vymežit souvislou plochu veřejného prostranství o velikosti 1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha vymezené rozvojové plochy s obytnou funkcí
- Prověří vymezení ulic a veřejných prostranství urbanistickými nástroji (uliční čára, stavební čára, uliční profil)

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o všech výše vymezených územních studiích do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy.

Plochy, v nichž je prověření změn jejich využití zpracováním územní studie podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny v grafické části ve výkresu *I.01. Výkres základního členění území*.

#### d) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PODMÍNKOU VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

---

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Plochy podmíněné vydáním regulačního plánu nejsou stanoveny.

#### e) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

---

Etapizace nebyla stanovena.

#### f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝ NEBO URBANISTICKÝ VÝZNAMNÝCH STAVEB

---

- *Kostel sv. Jiří, Tmaň*
- *Husitský sbor Jiřího z Poděbrad, Tmaň*
- *Zámek, Tmaň*
- *Kaplička se zvonicí, Lounín*
- *Pivovar*
- *Havlíčkův mlýn*

Hospodářský dvůr zámku a pivovar se sladovnou, i když nejsou kulturními památky, je nezbytné zachovat ve stávající hmotě včetně fasád. Dostavování nebo přístavby nejsou žádoucí.

### I.3 GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU

I.01 Výkres základního členění

I.02 Hlavní výkres

I.03 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření

I.04 Koncepce dopravní infrastruktury

I.05 Koncepce uspořádání krajiny

## II. ODŮVODNĚNÍ

### II.1 TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb.

#### a. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

---

##### - **Soulad s politikou územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro odpovědné rozhodování v otázkách dalšího rozvoje hodnot v území ČR.

Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani ose vymezené Politikou územního rozvoje a neleží ani ve vymezených specifických oblastech.

Žádné speciální požadavky, vyplývající z navržených koridorů a ploch dopravy a technické infrastruktury, nejsou na řešené území kladeny.

Koncepce územního plánu je v souladu s republikovými prioritami územního plánování, stanovených Politikou územního rozvoje.

##### - **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politiku územního rozvoje dále rozvíjí krajská územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, která podrobněji určuje příslušné jednotlivé atributy definované PÚR.

V rámci zpracovaného Územního plánu obce Tmaň jsou zapracovány či respektovány požadavky a veřejně prospěšné stavby a opatření ze ZÚR vyplývající.

##### - **Širší vztahy**

Územní plán obce pozitivně ovlivní koordinaci využívání území vzhledem k širším vztahům v území. Jsou vymezeny plochy územního systému ekologické stability.

Ostatní navržené změny neovlivní koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

## b. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

### nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce

Zadání Územního plánu obce Tmaň bylo zastupitelstvem obce schváleno a vydáno dnem 10.6.2019.

Vyhodnocení splnění požadavků zadání je vypracováno formou komentáře k jeho jednotlivým bodům (text zadání kurzívou):

#### *a. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce*

*Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR:*

***Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.***

Vyhodnocení: Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování urbanistické struktury území vymezuje územní plán plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovuje pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování zbývající volné krajiny a hodnot území. Pro rozvoj území je přednostně uvažováno se zástavbou tak, aby navazovala na zastavěné území a nezasahovala do volného prostoru.

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní hodnoty v území návrhem vymezení ÚSES.

Rozvoj kulturních a historických hodnot je podpořen navrženou plochou přestavby zámku Tmaň a jeho přilehlé zahrady. Krajinu lze pro zemědělskou činnost využívat i nadále, územní plán zajišťuje ochranu jak zemědělské, tak lesní půdy. Historické centrum obce Tmaň je stabilizováno.

Dostatečnou podporou všech tří pilířů udržitelného rozvoje je umožněn rozvoj území, který řeší problémy vymezené v řešeném území, včetně stability obyvatelstva a posílení rekreačního využití oblasti.

Územní plán řeší obranu upadání venkovské krajiny vytvořením podmínek pro využití krajiny.

***Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.***

Vyhodnocení: Územní plán navrhuje rozvojové plochy především na III. a IV. třídy ochrany, tedy půdy s průměrnou až podprůměrnou produkční schopností. Míra záborů úměrně odpovídá požadovanému rozvoji a neomezuje zemědělské využívání krajiny.

***Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.***

---

Vyhodnocení: Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití. Plochy rozvoje vymezuje v přímé návaznosti na zastavěné území a stanovuje pro ně podmínky pro změny jejich využití.

***Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. Cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).***

---

Vyhodnocení: Koncepte územního plánu vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu. Rozvoj příležitostí, které poskytuje cestovní ruch, řeší územní plán vymezením ploch smíšených obytných s možností budování provozoven občanského vybavení a služeb, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty a stanovením podmínek pro využití.

Územím prochází několik turistických tras a cyklotras, které územní plán respektuje a podporuje. Zároveň navrhuje doplnění těchto tras propojením zájmových bodů v území.

***Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné***

---

Vyhodnocení: Územní plán stanovuje dopravní koncepci obce za účelem zlepšení prostupnosti území a zajištění přístupnosti rozvojových ploch. Současná dopravní koncepce je z velké části územním plánem neměněna a pouze doplněna o některá řešení, jako je návrh okružní křižovatky či rozšíření komunikace.

***Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.***

---

Vyhodnocení: Územní plán nevymezuje rozvojové plochy, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Vymezené prvky ÚSES jsou respektovány.

***Územní plán bude chránit volnou krajinu před nekonceptním a neodůvodnitelným plošným rozvojem, tedy před nežádoucí plošnou exploatací krajiny a suburbánní výstavbou.***

---

Vyhodnocení: Územní plán nevymezuje rozvojové plochy velkého rozsahu, které by mohly narušit charakter krajiny.

***Do řešeného území zasahuje záměr pro koridor VVTL plynovodu přepravní soustavy ve Středočeském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice, označen jako P8.***

---

Vyhodnocení: Uvedený koridor byl ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vypuštěn.

*Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:*

***ÚP Tmaň bude řešen s cílem zajistit soulad s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a s vybranými prioritami týkajícími se věcně a územně správního území obce Tmaň.***

---

Vyhodnocení: Územní plán je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

***ZÚR zpřesňují koridor P8 pro VVTL plynovod Drahelčice – Háje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu PO1. Územní plán navrhne zpřesnění tohoto koridoru.***

---

Vyhodnocení: Uvedený koridor byl ze ZÚR Středočeského kraje vypuštěn.

***ÚP Tmaň stanoví podmínky využití krajiny s účelem dosažení cílové charakteristiky krajiny***

---

Vyhodnocení: ZÚR Sk stanovují pro řešené území obce Tmaň zařazení do krajiny relativně vyvážené. Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na její funkce hospodářské, ekologické, vodohospodářské, využití pro volnočasové aktivity, rekreaci a turistiku. Zemědělské využití krajiny a lesnická činnost jsou v návrhu respektována jako prioritní.

Ochrana přírodních hodnot

---

Územní plán chrání a respektuje uvedené hodnoty:

- chráněné ložiskové území Málkov u Suchomast
- chráněné ložiskové území Koněprusy
- chráněné ložiskové území Suchomasty I.
- Ložiska výhradní plocha Málkov – Lejškov
- část Dobývacího prostoru těženého Suchomasty I
- dobývací prostor Koněprusy a výhradní ložisko Koněprusy
- CHKO Český kras, EVL Kotýz, EVL Lounín, NPP Kotýz, PP Lounín
- Regionální biocentrum RC 1418 Koukolová hora
- Regionální biocentrum RC 767620 Čertovy schody
- Regionální biokoridor RK 1189 Libomyšl – Koukolova hora
- Regionální biokoridor RK 1190 Koukolová hora – Čertovy schody
- Regionální biokoridor RK 6015 Housina – Čertovy schody
- Stromořadí podél cest a při rybnících
- Podpora mezí, remízků a pastvin
- Pěší stezky v krajině

- Významné krajinné prvky podle §3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

#### Ochrana kulturních hodnot

---

Územní plán chrání a respektuje uvedené kulturní hodnoty:

- Zámek vč. hospodářského dvora
- Hradiště Kotýz
- Kaplička se zvonící
- Kostel sv. Jiří
- Jeskyně Tří volů
- Husitský sbor Jiřího z Poděbrad
- Pivovar
- Havlíčkův mlýn
- Původní náměstí a návsi

#### **a.1. Urbanistická koncepce**

---

*Při zpracování územního plánu vycházet z demografických rozborů s cílem zajistit rozumný nárůst počtu obyvatelstva v obci.*

*Zastavitelné plochy budou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a s cílem efektivně využívat stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy v izolovaných polohách bez vazby na zastavěné území. Bude zamezeno rozrůstání vesnic do krajiny. Bude navrženo nové využití pro rozvoj areálu zámku a pivovaru.*

*Rozvoj bude soustředěn v jádrové obci Tmaň.*

*V osadě Slavíky zajistit umírněný rozvoj s ohledem na absenci technické infrastruktury.*

*Při vymezování nových ploch v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla. Územní plán vytvoří podmínky pro zachování a ochranu stávajících výškových hladin a struktury zástavby v rámci území. Budou respektovány zejména památkově chráněné objekty, dále také ostatní hodnoty v území. Rozvoj bude navržen tak, aby byl zajištěn kompaktní tvar sídla.*

*Pro podporu drobného podnikání se doporučuje zahrnout převážnou část zastavěného území do ploch smíšené obytné.*

*Pro objekty občanské vybavenosti budou vymezeny samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.*

*Územní plán stanoví hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné využití. Budou stanoveny základní prostorové regulativy (minimální velikost pozemku, maximální výška zástavby a intenzita využití) a charakter a struktura zástavby.*

*Územní plán stanoví také podmínky pro zástavbu v zastavěném území s ohledem na zachování charakteru zástavby a velikosti stavebních pozemků.*

*Prověřit podmínku pro omezení měřítkově nevhodné zástavby – bytové a řadové domy. Územní plán zamezí rozvoji ploch pro rekreaci, stávající pozemky nebude možné dále dělit a umisťovat nové objekty.*

Vyhodnocení: Územní plán vymezuje nové rozvojové plochy v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby byla efektivně využita dopravní a technická infrastruktura. V obci Slavíky je rozvoj minimální z důvodu absence technické infrastruktury.

Areál zámku je územním plánem navržen ke změně funkčního využití na plochy občanského vybavení. Pivovar zůstane využíván pro služby a drobnou výrobu.

Územním plánem jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Stanovením podmínek je regulována výšková hladina a struktura zástavby tak, aby v plné míře respektovala stávající zástavbu.

Územním plánem jsou stanoveny podmínky s regulačními prvky, které se zabývají zpravidla prostorovým uspořádáním.

## **a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **a.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu**

#### Silniční doprava

- *Navrhnout opatření ke zmírnění vlivu průjezdu nákladní dopravy obcí.*
- *Prověřit návrh okružní křižovatky ulic Prof. Krbce, Dlážděná a silnice III. třídy č. 11540.*
- *Navrhnout nové alternativní spojení vedoucí mimo centrum obce a náves v Louníně.*
- *Prověřit návrh nového dopravního napojení do lomu Čertovy schody pro nákladní dopravu.*
- *Prověřit možnosti opatření ke zklidnění dopravy v centru obce u školy, před kostelem.*
- *V územním plánu budou stanoveny základní podmínky pro napojení a vnitřní obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby.*
- *Prověřit rozšíření stávajících komunikací, jedná se zejména o lokalitu v ulici Gregoryho.*

Vyhodnocení: Územní plán navrhuje jako veřejně prospěšnou stavbu okružní křižovatku na křížení ulic Prof. Krbce, Dlážděná a silnice III/11540, což řeší nepřehlednou dopravní situaci křížení čtyř ulic a zároveň zpomalí průjezd v těchto místech.

V ploše Z2 je dáno lokální podmínkou navrhnout komunikaci, která bude sloužit jak pro obsluhu příslušných pozemků, tak i jako možné propojení ulice Nové sídliště a komunikace III/11543 K Lounínu.

Pro obsluhu lomu Čertovy schody je možné využít stávající komunikaci lemující železnici. Tato komunikace ústí u Havlíčkova Mlýnu a vede přímo k lomu.

Rozšíření ulice Gregoryho není územním plánem řešena. Ulice je vedena v rostlé zástavbě, jediná možnost rozšíření je pouze v místech, kde pozemky nejsou zastavěny. Tyto pozemky, vedoucí podél řešené komunikace jsou ve vlastnictví obce, proto nic nebrání rozšíření komunikace alespoň v těchto místech.

Pěší a cyklistická doprava

- *Územní plán prověří návržení cyklostezek propojující sousední obce s vazbou na atraktivní místa. Stávající síť pěších turistických tras bude doplněna o nově navržené naučné a turistické trasy vedené po zajímavých místech v obci.*

Vyhodnocení: Síť cyklostezek je na území obce Tmaň nedostačující. Proto územní plán vymezuje další cyklostezku napojující se na stávající, propojující Koněprusy a Křižatky, vedoucí kolem kostela do Suchomast. Další trasa spojuje obec Tmaň s obcí Málkov. Stávající pěší turistické trasy jsou dostačující. Je doplněna trasa vedoucí na vyhlídkové místo Holý vrch. V obci je navrženo několik propojek pro pěší umožňující krátké a rychlé spojení jednotlivých částí obce.

Doprava v klidu

- *Územní plán prověří řešení dopravy v klidu pro stávající objekty bytových domů.*

Vyhodnocení: Parkování bytových domů podél ulice K Sídlišti je předmětem již zpracované studie. Část parkovacích stání pro bytové domy bude, v případě realizace stavby v ploše Z1, umožněno umístit do této plochy.

**a.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu**Vodovod:

- *Obec má vlastní zdroj vody a současně vodovodní řad z města Zdice. V rámci zastavitelných ploch bude navrženo doplnění, resp. rozšíření stávající vodovodní sítě. Bude posouzena kapacita vodního zdroje.*

Vyhodnocení: Koncepce vodovodní sítě zůstane zachována a územním plánem neměněna. Nové rozvojové plochy budou napojeny na veřejný vodovod v zastavěném území v plochách veřejných prostranství. Pro stávající páteřní vodovodní řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství. Připojení a rozvody vodovodní sítě uvnitř rozvojových ploch budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých rozvojových ploch. Kapacita vodního zdroje je dostatečná. Územní plán navrhuje jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění přírodní řad z vodojemu Lounín do obce Koněprusy, který zároveň bude zásobovat místní část Havlíčkův Mlýn.

Kanalizace:

- *Obec má jednotnou kanalizační síť. Na obecní kanalizační řad nejsou napojeny pouze části Havlíčkův mlýn a Slavíky. Zjistit kapacitu a funkčnost stávající ČOV, případně navrhnout úpravu.*

Vyhodnocení: Koncepce kanalizační sítě zůstane zachována a územním plánem neměněna. Kapacita a funkčnost ČOV je dostatečná.

Zásobování plynem:

- Obec je plynofikovaná. Územní plán navrhne místa napojení pro zastavitelné plochy. Bude respektováno ochranné pásmo.

Vyhodnocení: Napojení rozvojových ploch na plynovod v zastavěném území navrhuje územní plán provést v plochách veřejných prostranství. Pro stávající plynovodní vedení musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství. Připojení a rozvody plynovodu uvnitř rozvojových ploch budou upřesněny v rámci podrobnějších projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

Zásobování elektrickou energií:

- Územním plánem budou respektovány stávající trasy a zařízení pro vedení elektrické energie nezbytné pro obsluhu území a v případě potřeby budou vytvořeny podmínky zlepšení jejich parametrů. Stávající ochranná a bezpečnostní pásma budou respektována v měřítku a podrobnosti územního plánu a z hlediska jejich ochrany vyplývající pro územní plán z příslušných právních předpisů.
- Územní plán ve stanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání území připustí realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití. Pro významné stavby a zařízení technické infrastruktury vymezí plochy technické infrastruktury samostatně.
- Územní plán vytvoří podmínky pro nezbytné přeložky vedení vysokého napětí související s vymezením zastavitelných ploch a ploch přestavby.
- Provéřít stanovení podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné technické infrastruktury.

Vyhodnocení: Územní plán respektuje stávající trasy a zařízení pro vedení elektrické energie. Zásobování elektrickou energií je dostatečné. Nebyly vymezeny nové rozvojové plochy pro realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury.

Nakládání s odpady:

- Obec má sběrný dvůr a kompostárnu. Územní plán prověří možnost případného rozšíření.

Vyhodnocení: Územní plán nenavrhuje nové rozvojové plochy pro nakládání s odpady.

**a.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení:**

- Budou respektovány stávající objekty občanské vybavenosti (budova obecního úřadu, mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, dům s pečovatelskou službou, kulturní dům, pošta, obchody, služby, zahradnictví, církevní stavby). Bude navrženo doplnění občanské vybavenosti v blízkosti stávajících důležitých center sídla (služby, škola). Územní plán navrhne rozšíření plochy hřbitova. Bude prověřeno využití areálu zámku, pivovaru a stávajících skladů pro smíšené využití – služby, výroba, kultura.

Vyhodnocení: Územní plán respektuje stávající objekty občanské vybavenosti. Je navržena nová rozvojová plocha pro mateřskou školku a plocha přestavby zámku jakožto občanské vybavení veřejné. Areál pivovaru je určen k využití pro výrobu drobnou a služby.

Územním plánem je navržena plocha pro rozšíření hřbitova.

**a.2.4. Požadavky na veřejná prostranství:**

- *Územní plán bude respektovat stávající veřejná prostranství. Územní plán vytvoří podmínky pro obnovu ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň na veřejných prostranstvích) v rámci zastavěného území obce.*
- *Navrhnout plochy pro sport ve východní části obce Tmaň v návaznosti na stávající sportovní plochu.*

Vyhodnocení: Územní plán respektuje stávající veřejná prostranství a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy veřejného prostranství a plochy veřejně přístupné zeleně.

Bylo vymezeno rozšíření stávající sportovní plochy ve východní části obce Tmaň.

**a.2.5 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:**

- *Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*
- *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*
- *Intenzivní urbanizace volné krajiny je nežádoucí.*

Vyhodnocení: Územní plán vytváří podmínky pro ochranu přírodních hodnot. Žádné z rozvojových ploch nejsou v územním plánu vymezovány v konfliktních polohách ve vztahu k ochraně krajiny a krajinných a přírodních hodnot.

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní hodnoty v území návrhem vymezení územního systému ekologické stability a vytváří podmínky pro jeho dotváření a zajištění funkčnosti všech jeho prvků. Územní plán zajišťuje ochranu jak zemědělské, tak lesní půdy.

Území niv vodních toků je územním plánem chráněno jakožto území nezastavitelné, díky čemuž není narušena jejich funkce v krajině.

Územní plán řeší obranu upadání venkovské krajiny vytvořením podmínek pro využití krajiny pro hospodaření a pro intenzifikaci rekreačního využití.

S cílem ochrany krajiny a krajinného rázu stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání území zohledňující zejména prostorovou kompozici území ve vztahu k volné krajině.

Respektovat ochranu přírodních hodnot kraje:

- *CHKO Český kras, EVL Kotýz, EVL Lounín, NPP Kotýz, PP Lounín*
- *Regionální biocentrum RC 1418 Koukolová hora*
- *Regionální biocentrum RC 767620 Čertovy schody*
- *Regionální biokoridor RK 1189 Libomyšl – Koukolova hora*
- *Regionální biokoridor RK 1190 Koukolová hora – Čertovy schody*
- *Regionální biokoridor RK 6015 Housina – Čertovy schody*

Vyhodnocení: Územní plán respektuje ochranu přírodních hodnot kraje.

- *Zpřesnit vymezení regionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost*

Vyhodnocení: Územní plán zpřesňuje vymezení regionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES.

*Plochy pro těžbu nerostných surovin:*

- *dobývací prostor těžený 60150, 60295 (Velkolom Čertovy schody)*
- *Výhradní ložisková plocha 3179500 (Velkolom Čertovy schody)*
- *Chráněné ložiskové území 06560000*
- *Chráněné ložiskové území 17950000 (Koněprusy)*
- *Chráněné ložiskové území 17950001 (Suchomasty I.)*
- *Ložiska výhradní plocha 3065600*

Vyhodnocení: Územní plán respektuje vymezení ploch pro těžbu nerostných surovin.

- *Územní plán prověří návaznost prvků ÚSES na hranicích řešeného území. Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení jejich podmínek plošného a prostorového uspořádání bude územní plán chránit nezastavěné území a pohledově exponované plochy.*
- *Budou stanoveny podmínky využití v plochách a koridorech ÚSES.*
- *Plocha Velkolomu Čertovy schody bude podrobněji členěna na plochy určené pro výstavbu objektů, plochy s ukončenou těžbou – určené k rekultivaci, plochy s plánovanou těžbou.*
- *Řešení krajiny bude respektovat plán společných zařízení, který vzešel z komplexních pozemkových úprav*
- *Při návrhu zastavitelných ploch bude respektována vzdálenost 50 m od kraje lesního pozemku.*
- *Územní plán stanoví pro plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, které stavby, zařízení či jiná opatření budou s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona v těchto plochách vyloučeny.*
- *Budou respektovány stávající aleje a stromořadí podél cest, územní plán navrhne jejich doplnění*
- *Územní plán navrhne obnovu mokřadu pod Veským rybníkem*
- *Prověřit možnost zviditelnění kaple na Koukolové hoře – změna plochy v krajině na trvalý travní porost*

Vyhodnocení:

Jsou stanoveny plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Obnova mokřadu není územním plánem řešena, avšak navržené využití obnově a následnému využití obyvateli obce nebrání.

Územní plán neřeší zviditelnění kaple na Koukolově hoře. Změna plochy v krajině na trvalý travní porost neřeší vykácení lesa, který brání viditelnosti. Toto řešení je možné pouze po domluvě s vlastníky. Týkající se pozemky patří státu a společnosti Lesy České republiky.

V severozápadní části Velkolomu Čertovy schody je částečně dokončena revitalizace. Po ukončení těžby (cca do r. 2030) se předpokládá úplná revitalizace této části. Momentálně probíhá těžba hlavně na jihozápadu plochy určené k těžební činnosti.

***b. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit***

---

*Požadavky na vymezení konkrétních ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit, nejsou stanoveny.*

Vyhodnocení: Jako územní rezerva je vymezen koridor vysokorychlostní trati (VRT) ve směru na Plzeň (úsek Beroun – hranice kraje) převzatý ze ZUR Sk.

***c. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo***

---

*Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:*

Veřejně prospěšná opatření:

- *Jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění budou vymezeny následující plochy změn v rámci ploch resp. koridorů ÚSES:*
  - *Regionální biocentrum RC 1418 Koukolová hora*
  - *Regionální biocentrum RC 767620 Čertovy schody*
  - *Regionální biokoridor RK 1189 Libomyšl – Koukolova hora*
  - *Regionální biokoridor RK 1190 Koukolová hora – Čertovy schody*
  - *Regionální biokoridor RK 6015 Housina – Čertovy schody*

Vyhodnocení: Územní plán vymezil jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění plochu pro založení nové alternativní trasy regionálního biokoridoru.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:

- V rámci zpracování územního plánu bude prověřeno vymezení dalších druhů staveb jako veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění vyvlastnění pro stavby dopravní a technické infrastruktury.
- Jako veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění budou vymezeny všechny plochy změn v rámci ploch, resp. koridorů ÚSES.

Vyhodnocení: Územní plán vymezuje nad rámec zadání jako veřejně prospěšnou stavbu okružní křižovatku na křížení ulic Prof. Krbce, Dlážděná a silnice III. třídy č. 11540 a přívodní řad z vodojemu Lounín směřující do obce Koněprusy a zásobující místí část Havlíčkův Mlýn.

***d. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci***

---

*V případě potřeby budou stanoveny plochy a koridory, jejichž podmínky bude nutno prověřit územní studií.*

*S ohledem na rozsah a charakter řešeného území se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, pro něž budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.*

*Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, pro něž bude rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci (plocha v lokalitě ul. Gregoryho).*

Vyhodnocení: Územní plán vymezuje několik ploch, jejichž podmínky bude nutno prověřit územní studií. Jedná se o plochy Z1, Z2, Z4, Z5, Z7, Z11 a Z15.

Pro plochu Z4 je již zpracovaná územní studie.

Zároveň stanovuje podmínku uzavření dohody o parcelaci pro plochy Z2, Z3, Z4 a Z5.

***e. požadavky na zpracování variant řešení***

---

*Zpracování variant řešení se nepožaduje.*

### c. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

kteří nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán obce Tmaň nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Sk.

### d. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán vymezuje regulace příslušející svou podrobností regulačnímu plánu. Z důvodu menší rozlohy obce a srovnatelnému významu jednotlivých lokalit nebylo nutné území členit na různé oblasti se zvláštní regulací, ale jsou stanoveny podmínky uplatňující se na celé území.

#### Vyhodnocení:

- Je požadováno vymezit veřejné prostranství o velikosti 1000 m<sup>2</sup> pro plochu s rozlohou větší jak 2 ha jako souvislou plochu, která zajistí plnohodnotné a využitelné veřejné prostranství.
- Nová obytná výstavba musí být napojena na současnou ČOV a na stávající systém veřejného rozvodu vody.
- Z důvodu hospodaření s dešťovou vodou budou ve všech návrhových plochách dešťové vody likvidovány na pozemku.
- Je omezena výšková hladina nové zástavby vztahující se k stávající okolní zástavbě. Je nežádoucí, aby v sídlech a v krajině vznikaly dominanty, které naruší urbanistickou strukturu sídla nebo krajinný ráz.
- Je vyloučeno výrazné barevné pojetí fasád.
- Při renovaci stávajících objektů je možné zvětšení objemu za účelem zateplení obvodového pláště i v případě, že celkový procentuální limit zastavění pozemku v daném místě je již stávajícím objektem vyčerpán nebo překročen.
- V případě asanace (kompletní odstranění původní stavby a výstavba nové) lze stavět v rozsahu původní půdorysné plochy i v případě, že překračuje územním plánem stanovené limity pro zastavěnou plochu v daném funkčním využití.
- V nezastavěném území je zakázáno budovat oplocení (není-li v rámci funkčního využití výslovně povoleno), které znemožňuje prostupnost krajiny.
- Je žádoucí, aby nevznikalo vysoké oplocení s plnou výplní, které vytváří nepříjemná zákoutí. Proto jsou navrženy regulace pro jeho výšku, typ i materiál.
- fotovoltaické elektrárny mohou být umístěny pouze na střešních partiích stavebních objektů, aby tak nenarušovaly krajinný ráz.

## e. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

---

### Metodika vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení důsledků záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) vychází z vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Dále se v ochraně ZPF uplatňuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 12.6.1996 „k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb.“, který zařazuje jednotlivé pětimístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie zemědělského půdního fondu, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.). Tato legislativní část byla novelizována vyhláškou 48/2011 Sb., kde došlo k reorganizaci některých BPEJ a příslušných tříd ochrany.

Zemědělský půdní fond tvoří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.

Navrhované změny (jednotlivé lokality) se omezují na méně kvalitní až nekvalitní půdy třídy ochrany III, IV a V.

Jedná se z urbanistického hlediska o lokality přirozeně rozvíjející stávající sídlo, které zároveň vycházejí ze strategického plánu obce vydaného v listopadu roku 2017.

Rozvojové plochy je nutné vymezovat v dobré návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Územní plán nepředpokládá u navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu jejich rekultivaci zpět na zemědělskou půdu.

Lokalita	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I	II	III	IV	V				
Z2	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	2,211			2,116	0,095		-	-	-	-
Z3	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,645				1,645		-	-	-	-
Z4	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,729			1,729			-	-	-	-
Z5	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,155			0,893		0,262	-	-	-	-
Z7	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,369				1,369		-	-	-	-
Z9	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	0,389					0,389	-	-	-	-
Z10	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,359			0,937	0,422		-	-	-	-
Z13	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	0,114			0,082		0,032	-	-	-	-
Z14	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	1,176			0,187	0,972	0,017	-	-	-	-
SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské		11,147									
Z1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	1,126			1,126			-	-	-	-
Z15	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	2,507			2,367	0,140					
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ		3,633									
Z11	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport	1,054			0,448		0,606	-	-	-	-
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport		1,054									
Z12	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy	0,246			0,242	0,004		-	-	-	-
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy		0,246									
ZÁBOR ZPF CELKEM		16,080	0,000	0,000	10,127	4,647	1,306				

Návrh územního plánu nevymezuje plochy s funkčním využitím na lesních pozemcích.

Byly zapracovány plošné meliorace a hlavní odvodňovací zařízení dle SPÚ 2025. Jiné investice do půdy nebyly zjištěny.

## II.2 TEXTOVÁ ČÁST DLE § 53 ODS.4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### a. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

---

#### a.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

#### REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

**Priorita dle odst. 14 PÚR:** *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

**Vyhodnocení:** Priorita je naplněna stanovenou koncepcí rozvoje území obce. Územním plánem byly respektovány hodnoty území včetně jejich ochrany. Pro zachování urbanistické struktury území vymezuje územní plán plochy rozvoje v jeho přímé návaznosti a stanovuje pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování zbývající volné krajiny a hodnot území.

Dostatečnou podporou všech tří pilířů udržitelného rozvoje je umožněn rozvoj území, který řeší problémy vymezené v řešeném území, včetně stability obyvatelstva a posílení rekreačního využití oblasti.

**Priorita dle odst. 14a PÚR:** *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

**Vyhodnocení:** Územní plán vymezuje rozvojové plochy přednostně mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Míra záboru odpovídá potřebám obce a neomezuje zemědělské využívání krajiny.

**Priorita dle odst. 15 PÚR:** *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

**Vyhodnocení:** Územní plán respektuje prioritu a cíle územního plánování. V současné době k segregaci obyvatel v obci nedochází a novým navrženým využitím se tento stav nezmění.

**Priorita dle odst. 16 PÚR:** Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

**Vyhodnocení:** Územně plánovací činnost je sama o sobě komplexní činností a součástí jejího pořízení je projednání s veřejností a také vyhodnocení požadavků občanů. Návrh je řešen komplexně, včetně vyloučení některých individuálních požadavků a zohlednění skutečných potřeb obce a jejích obyvatel.

**Priorita dle odst. 16a PÚR:** Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

**Vyhodnocení:** Územní plán vymezuje rozvojové plochy s potenciálem pro rovnoměrný prostorový i časový rozvoj s podporou bydlení a rekreačního potenciálu oblasti.

**Priorita dle odst. 17 PÚR:** Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

**Vyhodnocení:** Územní plán vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti umožněním budování provozoven občanského vybavení a služeb, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty jak v plochách občanského vybavení, tak v plochách smíšených obytných.

**Priorita dle odstavce 18 PÚR:** Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

**Vyhodnocení:** Dopravní napojení na hospodářské centrum oblastí je dostatečné a navrženým řešením se nezmění.

**Priorita dle odst. 19 PÚR:** Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její

*fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

**Vyhodnocení:** Územní plán řeší plochu zámku jako plochu přestavby pro občanskou vybavenost. V současné době je areál zámku nevyužívaný.

**Priorita dle odst. 20 PÚR:** *Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.*

*Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

**Vyhodnocení:** Navržené rozvojové plochy nejsou v konfliktu s přírodně cenným územím, ani nebudou mít vliv na biologickou rozmanitost ani významně nezhorší koeficient ekologické stability území. ÚSES je plně respektován.

**Priorita dle odst. 20a PÚR:** *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

**Vyhodnocení:** Územní plán nevymezuje nové rozvojové plochy dopravní a technické infrastruktury, které by omezily migrační prostupnost krajiny. Srůstání sídel není územním plánem podporováno, pouze převzato z ne zcela vhodného záměru předchozího územního plánu.

**Priorita dle odst. 21 PÚR:** *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročný*

*formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

**Vyhodnocení:** Územní plán plně respektuje plochy veřejné zeleně.

**Priorita dle odst. 22 PÚR:** *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

**Vyhodnocení:** Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a doplnění systému turistických tras, cyklostezek a cyklotras mezi obcemi. Zároveň navrhuje pro rekreační vyžití obyvatel a návštěvníků oblasti plochu pro sport. Rozvoj příležitostí, které poskytuje cestovní ruch, řeší územní plán vymezením ploch smíšených obytných s možností budování provozoven občanského vybavení a služeb, zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty a stanovením podmínek pro využití zastavitelných ploch.

**Priorita dle odst. 23 PÚR:** *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

**Vyhodnocení:** Síť dopravních komunikací je v řešeném území více než dostačující. Není vyžadováno jejich rozšíření. Pro odklonění nákladní dopravy přes obec Tmaň je doporučeno využití komunikace směřující od Havlíčkova mlýnu do Velkolomu Čertovy schody. **Výstavba v nových zastavitelných plochách je podmíněna výstavbou veřejné infrastruktury napojené na stávající řady (vodovod, kanalizace, ...).** Nové plochy pro bydlení nejsou přednostně umísťovány v návaznosti na areály ploch výroby a skladování a zemědělský areál.

**Priorita dle odst. 24 PÚR:** *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba*

*dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

#### **Vyhodnocení:**

Koncepce ÚP respektuje stávající plochy a zařízení dopravní infrastruktury a navrhuje opatření pro jejich doplnění a rozšíření, s ohledem na zlepšení hygienické kvality prostředí a negativních dopadů dopravy na stávající a navrhované síti. Výstavba v nových zastavitelných plochách je podmíněna výstavbou veřejné infrastruktury. Ochrana obyvatel před hlukem a emisemi z dopravy je zajištěna vlastní lokalizací rozvojových ploch pro bydlení.

**Priorita dle odst. 24a PÚR:** *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

**Vyhodnocení:** V řešeném území se nenachází rozsáhlé areály výrobní činnosti, které by mohly svým užíváním výrazný negativní vliv na lidské zdraví.

**Priorita dle odst. 25 PÚR:** *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

**Vyhodnocení:** Řešené území není ohroženo záplavami. Územní plán nevytváří v území konflikty s přírodními složkami, které by mohly mít katastrofální důsledky.

**Priorita dle odst. 26 PÚR:** *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

*Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

**Vyhodnocení:** Řešené území není ohroženo záplavami.

**Priorita dle odst. 27 PÚR:** *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

*Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

**Vyhodnocení:** Obec Tmaň se nachází v blízkosti dálnice D5 Praha – Plzeň a železniční trati (Praha –) Beroun – Plzeň – Cheb. S cílem vybudování vysokorychlostní železniční trati je územním plánem vymezena plochy územní rezervy. ÚP stabilizuje stávající plochy a zařízení veřejné infrastruktury a vytváří podmínky pro její další rozvoj, s ohledem na identifikované potřeby a rozvojový potenciál jednotlivých částí obce.

**Priorita dle odst. 28 PÚR:** *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

**Vyhodnocení:** Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní plán stanovuje ucelenou koncepci rozvoje území města včetně celkové koncepce rozvoje území města, komplexní urbanistické koncepce a koncepce veřejné zeleně, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. S ohledem na prioritu dle odst. 28 PÚR je navržena podmínka zpracování územních studií v rozvojových lokalitách s podmínkami řešení veřejného prostranství a zajištění dostatečné veřejné infrastruktury.

**Priorita dle odst. 29 PÚR:** *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní*

*životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

**Vyhodnocení:** Dopravní obslužnost obce je zajištěna stávající sítí komunikací. V územním plánu je navrženo propojení cyklistickými trasami navazujícími na okolní obce.

**Priorita dle odst. 30 PÚR:** *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

**Vyhodnocení:** Územní plán Tmaň vychází z plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, koncepce technické infrastruktury respektuje stávající funkční stav a podmiňuje novou výstavbu v rozvojových plochách napojením na stávající infrastrukturu.

**Priorita dle odst. 31 PÚR:** *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

**Vyhodnocení:** Územní plán toto neřeší. Obec nemá územní podmínky pro výrobu energie. Výroba elektrické energie pomocí fotovoltaiky je umožněna pouze na střechách objektů.

Územní plán obce Tmaň není v přímém rozporu s cíli a úkoly PÚR, neboť respektuje republikové priority územního plánování.

## a.2. SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

### AD.A.

#### Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

**Priorita A.01:** Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

**Vyhodnocení:** Územním plánem jsou navrhovány plochy k bydlení, které zajišťují homogenní a zároveň rozmanitý způsob zástavby. Doplnění půdorysného tvaru sídla o nové zastavitelné plochy vytváří kompaktní tvar sídla bez potenciálu vzniku vyloučených lokalit. Vytváří předpoklad pro další využití rekreačního potenciálu oblasti.

**Priorita A.02:** Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

**Vyhodnocení:** Územní plán respektuje PÚR ČR a princip udržitelného rozvoje je zajištěn vyhodnocením vlivů ÚP na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Z hlediska umístění v rámci ČR nemůže ovlivňovat území sousedních států.

**Priorita A.04:** Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovní a obslužnou funkci ostatních center osídlení zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

**Vyhodnocení:** Obec Tmaň se nachází v blízkosti obce Beroun s koncentrací širšího spektra základního i vyššího občanského vybavení, které je centrem této oblasti. Územní plán navrhuje dostatečné rozvojové plochy, které nabídnou plochy k bydlení sloužící obyvatelům, kteří budou za prací dojíždět.

**Priorita A.05:** Vytvářet územní podmínky:

- a) pro zkvalitnění a rozvoj
  - dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,
  - dopravní propojení spádových center osídlení,

- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;
- b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;
- c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umístování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

**Vyhodnocení:** Obec Tmaň je dostatečně dopravně napojena na obec Beroun a tím i dálnici spojující Prahu –Plzeň – Rozvadov. Návrh vodovodu (koridor V17 dle ZÚR) je situovaný při stávající komunikaci.

**Priorita A.06:** Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplnění obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů;
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

**Vyhodnocení:** Územní plán vymezuje plochy na méně kvalitních půdách. Krajinný ráz je chráněn společně s přírodními hodnotami, včetně všech prvků ÚSES. Stávající hodnotné krajinné prvky jsou zahrnuty do systému ÚSES.

Obec Tmaň je zachována ve své současné podobě. Nová zástavba je umístěna v zastavitelných plochách způsobem, aby byl dodržen kompaktní tvar jednotlivých sídel.

**Priorita A.07:** Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

**Vyhodnocení:** Pokládáme tento rozvoj za vyvážený.

- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturu;

**Vyhodnocení:** Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány na okraji zastavěného území obce. Zastavitelné plochy doplňují obrysový tvar obce do kompaktního tvaru. Prostupnost krajiny zůstává zachována. Jsou navrženy cyklostezky mezi jednotlivými sousedícími obcemi v krajině. Vymezení veřejných prostranství jsou u nově vymezených zastavitelných ploch podmínkou pro výstavbu.

- c) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*
- *přednostní využití nezastavitelných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině*
  - *vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*

**Vyhodnocení:** Územním plánem jsou vymezeny plochy přestavby P1 – přestavba areálu zámku pro občanskou vybavenost a P2 – přestavba domu zahradníka pro občanskou vybavenost. Jiné významnější plochy k přestavbám se v obci nenachází. Rodinné domy jsou využívány ke svému účelu.

Předpokládá se vybudování pobytového prostoru v místech mezi řadou bytových domů pod obecním úřadem a areálem zámku. Současné využití nebrání možnému záměru.

- d) *podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*
- *pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*
  - *pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,*
  - *pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*
    - *podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,*
    - *ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,*
    - *v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,*
    - *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*
    - *v zázemí a okrajových částech CHKO Brdy.*

**Vyhodnocení:** Územní plán doplňuje síť cyklostezek a pěších stezek ve volné krajině.

- e) *podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

**Vyhodnocení:** Územní plán toto neřeší.

- f) *doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajínotvornou);*

**Vyhodnocení:** Je doplněna síť lokálních biokoridorů a biocenter při vodních tocích a biotopech v jejich okolí a lesních plochách. Jsou evidovány plošné meliorace a hlavní odvodňovací zařízení.

*g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;*

**Vyhodnocení:** Tmaň není klíčovým územím z hlediska zásobování území energiemi v republikových a nadmístních souvislostech. Stávající systém technické infrastruktury je stabilizovaný.

*h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);*

**Vyhodnocení:** je evidovaný stav investic do půdy – odvodnění, recipient (plošné meliorace a hlavní odvodňovací zařízení dle SPÚ 2025).

*i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou požadovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*

**Vyhodnocení:** Vzhledem k poloze obce Tmaň není územním plánem řešeno. Řešené území není ohroženo záplavami. Územní plán nevytváří v území konflikty s přírodními složkami, které by mohly mít katastrofální důsledky.

#### **AD.B.**

##### **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v politice územního rozvoje a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

###### **Ad: B.1 Rozvojová oblast republikového významu**

Řešené území není součástí rozvojové oblasti republikového významu. Obec Tmaň se nachází v těsné blízkosti hranice rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha.

###### **Ad: B.2 Rozvojové osy republikového významu**

Řešené území není součástí rozvojové osy republikového významu. Obec Tmaň se nachází v těsné blízkosti hranice rozvojové osy OS1 Praha – Plzeň

###### **Ad: B.3 Rozvojové oblasti krajského významu**

Řešené území není součástí rozvojové oblasti krajského významu.

**Ad: B.4 Rozvojové osy krajského významu**

Řešené území není součástí rozvojové osy krajského významu.

**Ad: B.5 Centra osídlení**

Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

**AD.C.**

**Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu**

Řešené území není součástí specifické oblasti vymezené v politice územního rozvoje ani v oblasti nadmístního významu.

**AD.D.**

**Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno**

**D.1 Plochy a koridory dopravy**

**D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu**

**D.1.2.1 Silniční doprava**

ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

- pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m, neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak

**Vyhodnocení:** ZÚR nenavrhují na území obce Tmaň koridory pro silniční dopravu. Stávající silnice II. třídy v řešeném území jsou v dobrém stavu. Územním plánem je vymezena ochrana silnic II. třídy v šíři 30 m.

**D.1.2.5. Cyklistická doprava**

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu pro každodenní i rekreační provoz, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí:

- navrhopat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích,

- *cyklotrasy ve společném koridoru s automobilovou dopravou pouze na silnicích s omezeným provozem automobilové dopravy, případně ve vyhrazených jízdnicích pro cyklisty nebo v ochranných jízdnicích pro cyklisty jako součást pozemních komunikací*
- *v územních plánech vymezovat cyklostezky a cyklotrasy v souladu s platnou koncepcí „Generel cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje“.*

**Vyhodnocení:** V katastrálním území jsou vedeny cyklotrasy místního významu. Cyklotrasy jsou vedeny na komunikacích v běžném provozu. Nejedná se zde o silně urbanizované území.

#### D.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

#### D.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

#### D.2.2. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

#### D.2.2.5. Vodovody

ZÚR navrhuje na území obce Tmaň koridor V17 – rozšíření skupinového vodovodu BKDZH pro oblast vymezenou obcemi Dobříč, Chyňava, Koněprusy a Mořinka pro rozšiřování a zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu:

ZÚR stanovuje specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území:

- a) koridor V17 – minimalizace vlivů na předměty ochrany a územní celistvost:
  - EVL Zlatý Kůň a EVL Karlštejn-Koda,
  - NPR Karlštejn, NPP Kotýz, NPP Zlatý Kůň a na ostatní přírodní hodnoty zejména I. a II.; zóny CHKO Český kras, včetně dotčených segmentů ÚSES (NC 22 Karlštejn-Koda);

**Vyhodnocení:** Koridor V17 je územním plánem vyjádřen linií, je zařazen do veřejně prospěšných staveb a je veden při stávajících liniových dopravních stavbách (při silnicích III. třídy 11545 a 11546)

#### D.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

ZÚR vymezují na regionální úrovni:

- Regionální biocentrum RC 1418 Koukolova hora
- Regionální biocentrum RC 767620 Čertovy schody
- Regionální biokoridor RK 1189 Libomyšl – Koukolova hora
- Regionální biokoridor RK 1190 Koukolova hora – Čertovy schody
- Regionální biokoridor RK 6015 Housina – Čertovy schody

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:
  - snížení stupně ekologické stability těchto ploch,

- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech,
  - zánik skladebné části ÚSES;
- b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:
- skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,
  - případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;
- b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;
- c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;
- d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;
- e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;
- f) vymezování stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;
- g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;
- h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

**Vyhodnocení:** Vymezení skladebných částí ÚSES dle ÚAP Středočeského kraje, ZÚR Středočeského kraje a z předchozího zpracování ÚP je upřesněno dle aktuální metodiky vymezování ÚSES, lokální situace a katastrálních pozemků.

Nově je vymezen úsek RBK 6015, v dosavadních podkladech umístěný nevhodně do zastavěného území Vápenky Tmaň. Nově vymezen je lokální biokoridor procházející rekultivovaným lomem Čertovy schody.

Většina skladebných částí ÚSES v řešeném území je vymezená a funkční, převážně v lesních porostech, na území NPP Kotýz zahrnuje též stepní a skalní společenstva. Za nefunkční je možno označit část RBC 767620, alternativní trasu RBK 6015 a část LBK 6 na území velkolomu Čertovy schody.

Nově je vymezen interakční prvek Veský rybník a navazující niva, v současnosti omezeně funkční.

#### **AD.E.**

#### **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**

ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

#### **E.1. Přírodní hodnoty území kraje**

Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny
  - chráněné krajinné oblasti (CHKO) Český kras
  - národní přírodní památky Kotýz
- b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality Kotýz a Lounín
- d) zdroje nerostných surovin:
  - Chráněné ložiskové území Málkov u Suchomast
  - Chráněné ložiskové území Koněprusy
  - Chráněné ložiskové území Suchomasty I.
  - Výhradní plocha Málkov – Lejškov
  - dobývací prostor Suchomasty I
  - dobývací prostor Koněprusy a výhradní ložisko Koněprusy
- g) přírodní park Lounín
- i) skladebné části ÚSES.

ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:
  - ochrana vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů,
  - minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,
  - minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,
  - ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.
- c) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;
- d) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům

*narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;*

- e) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;*
- f) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;*
- g) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;*
- h) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje;*
- i) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*
- j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot;*
- k) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;*
- l) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*

**Vyhodnocení:** Jsou chráněny biotopy při vodních tocích, jsou chráněny lesní celky, zemědělské plochy, které charakterizují původní venkovskou krajinu, remízky, stráně, aleje a stromořadí. Výše uvedené je chráněno v prvcích ÚSES.

Nové komunikace nejsou územním plánem navrhovány.

Přírodní zdroje nejsou návrhem ÚSES dotčeny.

## **E.2. Kulturní hodnoty území kraje**

*Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty:*

- Hradiště Kotýz*
- Kaplička se zvonící Lounín*
- Jeskyně Tří volů*
- Zámek*
- Kostel sv. Jiří*
- Husitský sbor Jiřího z Poděbrad*

*ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:*

- a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu;*

- b) při umístování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území;
- c) chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.

**Vyhodnocení:** Územní plán respektuje kulturní památky. Areál zámku navrhuje jako plochu přestavby s novým využitím pro občanské vybavení.

#### **AD.F.**

##### **Vymezení cílových kvalit krajin**

ZÚR vymezují na území obce Tmaň typ krajiny výrazně polyfunkční.

ZÚR stanovují tyto společné zásady:

- a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;
- b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;
- c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanovené cílové kvality;
- d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;
- e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;
- f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;
- g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí krajiny;
- h) nenarušovat negativně pohledové scénérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;
- i) nenarušovat negativně pohledové scénérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;
- j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu;
- k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně);
- l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit

*hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel;*

*m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.*

*ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:*

*a) v územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajin.*

**Vyhodnocení:** V územním plánu jsou chráněny krajinné prvky, nezastavěné plochy s pozůstatky původní venkovské krajiny obce (horizont bez zástavby, průchodnost územím, objemové řešení jednotlivých staveb v obci). Výjimečné části jsou chráněny prvky ÚSES. Celkový ráz krajiny je chráněn kompaktním řešením tvaru sídel a výškovým řešením jednotlivých staveb.

V řešeném území nejsou nově vymezovány chatové oblasti. Nejsou povoleny výškové stavby (kromě staveb technického vybavení, rozhleden a podobně) ani rozsáhlé rozvojové plochy.

**KRAJINA VÝRAZNĚ POLYFUNKČNÍ (N)**

*ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

*a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;*

*b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot;*

*c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.*

*ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

*a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;*

*b) plošné rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);*

*c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.*

**Vyhodnocení:** Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na její funkce hospodářské, ekologické, vodohospodářské, využití pro volnočasové aktivity, rekreaci a turistiku. Zemědělské využití krajiny a lesnická činnost jsou v návrhu respektována jako prioritní.

**AD.G.**

**Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**G.5. Veřejně prospěšné stavby pro zásobování vodou**

*ZÚR vymezují plochy a koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb pro zásobování vodou:*

- V17 Skupinový vodovod BKDZH pro oblast Dobříč, Chyňava, Koněprusy, Mořina

**G.8. Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability**

ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES, v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.:

RC 1418 Koukolova hora

RC 767620 Čertovy schody

RK 1189 Libomyšl – Koukolova hora

RK 1190 Koukolova hora – Čertovy schody

RK 6015 Housina – Čertovy schody

**Vyhodnocení:** Stávající regionální biocentra a biokoridory nejsou územním plánem vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšné opatření je vymezena pouze alternativní trasa regionálního biokoridoru RBK 6015, která nahrazuje biokoridor vedený přes Velkolom Čertovy schody.

#### **AD.H.**

#### **Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

##### **8.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO**

ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí:

- RC 1418 Koukolova hora
- RC 767620 Čertovy schody
- RK 1189 Libomyšl – Koukolova hora
- RK 1190 Koukolova hora – Čertovy schody
- RK 6015 Housina – Čertovy schody
- koridor V17 – Skupinový vodovod BKDZH pro oblast Dobříč, Chyňava, Koněprusy, Mořina

**Vyhodnocení:** Je koordinováno veškeré vymezení ploch a koridorů VPS a VPO.

## b. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

### zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- ÚP Tmaň vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, vhodně doplňuje základní koncepci rozvoje území a zároveň tuto koncepci uvádí do souladu s vybudovanou veřejnou infrastrukturou.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území, ale pouze takovým způsobem, aby záměry nebyly v rozporu s principy ÚP a aby celkový rozvoj obce byl přiměřený.
- ÚP Tmaň chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, které doplňují stávající zastavěné území obce. Rozvojové plochy jsou navrhovány přiměřeně k velikosti a významu obce. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených rozvojových ploch, ochranu nezastavěných a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, včetně požadavku na řešení územních studií, kterými budou vymezeny odpovídající plochy veřejného prostranství.

### c. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

---

Územní plán Tmaň naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu obce byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona, na základě výsledků projednání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upraven a odst. 5 téhož paragrafu předložen zastupitelstvu obce ke schválení;
- byl zpracována na základě schváleného zadání;
- vycházel z doplňujících průzkumů a ze strategie obce Tmaň

### d. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

---

**a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Při pořizování návrhu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při společném jednání.

Pořizovatel u společného projednání také spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska dotčených orgánů.

Podle závěru pořizovatele byl návrh upraven a dán do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů a následně veřejně projednán podle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu „Vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu Tmaň“, který je součástí dokladů o pořizování a vydání ÚP Tmaň.

Při pořizování návrhu ÚP nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

## II.3 TEXTOVÁ ČÁST DLE § 53 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

---

### a. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODSTAVCE 4

---

#### a.1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### a.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Tmaň je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

#### a.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a zákonem 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

#### a.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pro projednání.

#### a.5. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

**b. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

---

**obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se na základě výše uvedených stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na ŽP nezpracovává.

**c. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5**

---

Vyhodnocení se na základě výše uvedených stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na ŽP nezpracovává.

**d. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO**

---

**s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení se na základě výše uvedených stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na ŽP nezpracovává.

**e. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

---

Návrh územního plánu nebyl řešen ve variantách.

Zadání územního plánu bylo zpracováno v květnu roku 2019 a schváleno zastupitelstvem obce 10. června 2019.

Obecná koncepce územního plánu vychází z platného ÚP obce Tmaň.

Přijaté řešení odpovídá průsečíku ekonomických a společensko-kulturních nároků na řešené území a jeho rozvoj. Tyto nároky byly navzájem koordinovány a usměrňovány kolektivem autorů tohoto územního plánu a dále pak nároky jednotlivých dotčených orgánů státní správy a nadřazené územně plánovací dokumentace.

Z1

---

<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	1,43 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US5
<i>Specifické podmínky:</i>	Řešení dopravy bude zahrnovat řešení dopravy v klidu.
<i>Vymezení:</i>	<p>Plocha navržena pro stavbu mateřské školky</p> <p>V obci je nedostatečná kapacita mateřské i základní školy. V současné době je mateřská škola umístěna v objektu základní školy. Z tohoto důvodu je vymezena nová rozvojová plocha v blízkosti centra obce Tmaň a nedaleko současného školního zařízení.</p> <p>V ulici K Sídlišti je vedena veškerá technická infrastruktura, díky čemuž je umožněno snadno napojit tuto lokalitu na rozvody vody, elektřiny, plynu i kanalizace.</p>

Z2

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	2,27 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	<p>Územní studie US1</p> <p>Dohoda o parcelaci DO1</p>
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.01
<i>Vymezení:</i>	<p>Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.</p> <p>Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.</p> <p>Její umístění je vhodné z hlediska dobrého napojení na centrum obce a veškerou občanskou vybavenost a stejně tak i technickou.</p> <p>Podmínkou výstavby v ploše Z2 je vymezení plochy pro veřejnou komunikaci, která umožní propojení ulice Nové sídliště a ulice k Lounínu. Navržené řešení zajistí jak obslužnost daného území, tak i možný objezd části centra obce Tmaň.</p>

Z3

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,65 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Dohoda o parcelaci DO2
<i>Vymezení:</i>	<p>Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.</p> <p>Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.</p> <p>Podmínka dohody o parcelaci je požadována z důvodu efektivního využití pozemků a řešení dopravní obslužnosti jednotlivých pozemků.</p>

Z4

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,8 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	<p>Územní studie US2</p> <p>Dohoda o parcelaci DO3</p>
<i>Vymezení:</i>	<p>Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.</p> <p>Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.</p> <p>Na plochu je již zpracována územní studie.</p> <p>Podmínka dohody o parcelaci je požadována z důvodu efektivního využití pozemků a řešení dopravní obslužnosti jednotlivých pozemků.</p>

Z5

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,19 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	<p>Územní studie US3</p> <p>Dohoda o parcelaci DO4</p>
<i>Vymezení:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.

Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.

Podmínka dohody o parcelaci je požadována z důvodu efektivního využití pozemků a řešení dopravní obslužnosti jednotlivých pozemků.

## Z6

*Funkční využití:* SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

*Výměra:* 0,33 ha

Zastavitelná plocha Z6 byla odstraněna. Tato plocha je nevhodná k zastavění a není zde dostupná technická infrastruktura.

## Z7

*Funkční využití:* SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

*Výměra:* 1,4 ha

*Podmínka pro rozhodování:* Územní studie US4

*Vymezení:* Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.

Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.

Územní studie bude řešit jak vedení technické infrastruktury, tak hlavně dopravní napojení této lokality na komunikaci III/11543 a následnou dopravní obslužnost jednotlivých pozemků.

## Z9

*Funkční využití:* SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

*Výměra:* 0,4 ha

*Podmínka pro rozhodování:* Není stanovena

*Specifické podmínky:* LP.03, LP.06

*Vymezení:* Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.

Rozvojová plocha pro bydlení vychází z požadavku vlastníka. Přímo navazuje na zastavěné území a vhodně ho doplňuje.

## Z10

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,38 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.06
<i>Vymezení:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.  Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.

## Z11

---

<i>Funkční využití:</i>	OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport
<i>Výměra:</i>	1,1 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US7
<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro vybudování sportovního hřiště a zázemí.  Je umístěna v návaznosti na plně funkční fotbalové hřiště. Umístění na okraji obce je vhodné z hlediska možného vyššího hluku.

## Z12

---

<i>Funkční využití:</i>	OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy
<i>Výměra:</i>	0,35 ha
<i>Popis:</i>	Plocha určená k rozšíření hřbitova.  Stávající kapacita je nedostatečná.  Při rozšiřování hřbitova respektovat areál kostela jako dominantu. Na pozemcích parc. č. 647 a 907 k.ú. Tmaň je nutné maximálně zachovat stávající vzrostlou zeleň, tak aby i nadále areál kostela působil jako dominanta v krajině, propojující přírodní a kulturně-historické kvality. Plocha nového pohřebiště bude situována s odsazením od silniční komunikace, aby byly zachovány stávající pohledové vazby. Hřbitovní zeď nového pohřebiště umístit nejlépe až za stávající vzrostlou zeleň. Materiál a vzhled hřbitovní zdi volit s ohledem na charakter areálu kostela sv. Jiří a stávající hřbitovní zdi.

## Z13

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	0,18 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.04
<i>Vymezení:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažním objektem rodinného bydlení.  Rozvojová plocha pro bydlení vychází z požadavku vlastníka. Přímo navazuje na zastavěné území a vhodně ho doplňuje

## Z14

---

<i>Funkční využití:</i>	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
<i>Výměra:</i>	1,22 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.07
<i>Vymezení:</i>	Plocha navržena pro zástavbu nízkopodlažními objekty rodinného bydlení.  Plocha je převzata z platného územního plánu a je v přímé návaznosti na již zastavěné území.

## Z15

---

<i>Popis:</i>	Plocha navržena pro veřejné občanské vybavení
<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	2,51 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Územní studie US8
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.02
<i>Vymezení:</i>	Plocha navržena pro využití veřejnou občanskou vybaveností.  Rozvojová plocha pro veřejnou občanskou vybavenost vychází z požadavku obce. Pozemek byl v celém svém rozsahu darován státem a nesmí být prodán ani směněn. Zároveň po dobu své využitelnosti nesmí být změněno

jeho funkční využití. Funkční využití vychází z platného územního plánu.

Plocha přímo navazuje na zastavěné území.

### Plochy přestavby:

P1

---

<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	1,1 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Specifické podmínky:</i>	LP.05
<i>Vymezení:</i>	Přestavba areálu zámku s využitím pro občanskou vybavenost. V současné době je budova zámku nevyužívána. V hospodářských budovách je umístěn domov pro seniory a zdravotně postižené.

P2

---

<i>Funkční využití:</i>	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
<i>Výměra:</i>	0,016 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Vymezení:</i>	Přestavba bývalého domu zahradníka na malometrážní startovací byty.

### Plochy změn v krajině:

K1

---

<i>Funkční využití:</i>	NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>Výměra:</i>	2,14 ha
<i>Podmínka pro rozhodování:</i>	Není stanovena
<i>Vymezení:</i>	Plochy přírodní zeleně v trase navrhovaného lokálního biokoridoru.

## f. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Atraktivita obce díky dobré dopravní dostupnosti centra s pracovními příležitostmi (Beroun – 15 minut, Praha – 30 minut) je vysoká. Z tohoto důvodu lze očekávat vysokou poptávku po novém bydlení. V posledních letech se v průměru 2x-3x zvýšil přírůstek počtu obyvatel oproti průměrnému přírůstku v obci. Územní plán z tohoto důvodu reaguje na tuto poptávku a vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na kulturní a přírodní hodnoty obce.

### Vyhodnocení účelného využití území

Platný územní plán obce ve správním území obce Tmaň byl schválen v srpnu roku 2002. Platným územním plánem vymezené zastavitelné plochy byly od jeho vydání již z velké části zastavěny. Jelikož však množství návrhových ploch pro bydlení vymezené platným územním plánem bylo nadhodnocené, není v rámci návrhu nového územního plánu tendence nevymezovat stejné množství. Pouze zachováváme již vymezené zastavitelné plochy, z důvodu jejich strategicky vhodného umístění vzhledem k již zastavěným plochám obce. Nově jsou vymezeny pouze plochy s funkčním využitím všeobecně smíšeným v malém měřítku, reagující na konkrétní požadavky obyvatel obce, respektive vlastníků daných nemovitostí. Zde je tedy reálná šance na zastavění v blízké době.

### Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch

*Rozvojové plochy se smíšenou obytnou funkcí definované novým územním plánem:*

Z2	18 rodinných domů
Z3	12 rodinných domů
Z4	11 rodinných domů
Z5	6 rodinných domů
Z7	7 rodinných domů
Z9	2 rodinné domy
Z10	7 rodinných domů
Z13	1 rodinný dům
Z14	2 rodinné domy

---

*Celkem 66 rodinných domů*

V zastavěném území se nachází dalších cca 19 stavebních pozemků rodinných domů. Tyto pozemky však nelze započítat do vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch, jelikož ve většině případů je na pozemcích zahájeno stavební řízení a předpokládá se zahájení stavby v brzké době.

*počet obyvatel dle českého statistického úřadu:*

*k 1.1.2019 1212*

*k 1.1.2018 1163*

*k 1.1.2017 1157*

*k 1.1.2016 1140*

*k 1.1.2015 1126*

*k 1.1.2010 1037*

---

*Za 10 let + 175 obyvatel*

Za posledních 10 let v katastrálním území obce Tmaň narostl počet obyvatel o 175 osob.

Potřeba nových rozvojových ploch vychází ze zpracovaného strategického plánu obce, který udává doporučený přírůstek nových obyvatel na 200 osob v perspektivě 10 let.

Jelikož se dá uvažovat v následujících letech opět vyšší nárůst počtu obyvatel, plochy jsou navrhovány s dostatečnou kapacitou umožňující rozvoj.

Celkově v průměru územní plán počítá s reálným přírůstkem trvale žijících obyvatel za 10 let kolem 201 osob. Z výše uvedených dat vyplývá, že návrh nového územního plánu vymezuje dostatečné množství rozvojových ploch, které vyžaduje strategický plán obce. Takový rozvoj je reálný, ale za předpokladu, že obec nabídne v dostatečném rozsahu vyžití v obci a požadovanou občanskou vybavenost. Tato skutečnost je obci známa, a proto na základě tohoto požadavku územní plán navrhuje plochu pro školní stavbu, či plochu pro sportovní využití.

## II.4 GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

---

II.01 Koordinační výkres

II.02 Výkres širších vztahů

II.03 Výkres předpokládaných záborů ZPF

## II.5 TEXTOVÁ ČÁST VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

---

### a) Postup pořízení Územního plánu Tmaň

Zastupitelstvo obce Tmaň rozhodlo o pořízení územního plánu usnesením dne 12.12.2016. Současně bylo schváleno, že určeným zastupitelem pro územní plán bude starosta obce Pavel Pavlásek, pořizovatelem bude Městský úřad Beroun, odbor územního plánování. Žádost o pořízení Územního plánu Tmaň obdržel Městský úřad Beroun dne 23.03.2016.

Návrh zadání územního plánu Tmaň byl jednotlivě doručen dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Současně byl návrh zadání zveřejněn na úřední desce od 1.02.2019 do 2.03.2019. K návrhu zadání ÚP Tmaň obdržel pořizovatel dvě stanoviska, 9 vyjádření dotčených orgánů, 3 vyjádření oprávněných investorů a 3 připomínky.

Krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody uplatnil stanovisko dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém sdělil, že nelze vyloučit významný vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO). Orgán posuzování vlivů na životní prostředí požadoval v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Tmaň na životní prostředí (tzv. SEA). Na základě jednání na Krajském úřadu Středočeského kraje dne 13.3.2019 byla vydána změna stanoviska, ve kterém bylo uvedeno, že nepožaduje posouzení vlivů územního plánu Tmaň na životní prostředí.

Zadání ÚP Tmaň bylo schváleno usnesením zastupitelstva dne 10.06.2019.

Návrh Územního plánu Tmaň byl doručen veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Beroun a na úřední desce Obecního úřadu Tmaň. Návrh byl dále doručen jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím. Společné jednání o návrhu Územního plánu Tmaň se konalo dne 11.05.2021 na Městském úřadě Beroun. K návrhu územního plánu bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, 3 připomínky a 2 vyjádření oprávněného investora.

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí uplatnil stanovisko (dále jen MU Beroun, odbor ŽP), ve kterém nesouhlasil s vymezenými plochami Z7, Z8 a Z2 z důvodu jejich střetu s ochranným pásmem vodního zdroje. Na základě vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., Mostníkovská 255, 266 01 Beroun (vlastník zdroje pitné vody) bylo vydáno nové stanovisko. S vymezením zastavitelné plochy Z8 MU Beroun, odbor ŽP nadále nesouhlasí.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci projednávání návrhu ÚP Tmaň:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, MPO 388688/2021 ze dne 04.05.2021 RNDr. Zdeněk Tomáš – souhlas s podmínkou
- Ministerstvo obrany ČR, 124140/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 8.06.2021 Ing. Jana Vlčková - souhlasné stanovisko s požadavky na doplnění
- Ministerstvo životního prostředí, Č.j. MZP/2019/500/985 ze dne 08.06.2021 – bez připomínek  
Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko, 052438/2021/KUSK ze dne 18.05.2021 Ing. Aleš Rybář – souhlas
- Obvodní báňský úřad – zn. SBS 15857/2021/OBÚ-02/1 ze dne 07.05.2021
- MÚ Beroun – Odbor životního prostředí, MBE/23175/2021/ŽP-Cir ze dne 08.06.2021 – nesouhlas – OP vodního zdroje, souhlasné stanovisko ze dne 21.02.2022 č.j. MBE/11437/2022/ŽP
- MÚ Beroun ÚPRR, úsek památkové péče, MBE/23178/2021/ÚPRR-SoM ze dne 01.06.2021 – souhlasí s podmínkami
- MÚ Beroun, odbor dopravy, MBE/23177/2021/DOPR-BeP ze dne 12.05.2021 – bez připomínek

Vyjádření oprávněných investorů:

- Povodí Vltavy, státní podnik, PVL – 30640/2021/340/Ha ze dne 20.04.2021 – požadavek na doplnění
- Net4gas, s.r.o. - souhlas

Připomínky:

- Antonín Plátěnka, Lounín 31, 267 01 Králův Dvůr – pozemky č.parc. 704/8, 702/2 k.ú. Lounín, č.parc. 827 k.ú. Tmaň
- Jana Holečková, Bohumil Holeček, Slavíky 4, 267 21 Tmaň – pozemek č.parc. 681 k.ú. Tmaň
- Milan Duša, Lounín 49, 267 01 Tmaň – pozemky č.parc. 36/4, 50/2, 807 a 806 k.ú. Lounín

b) Vyhodnocení připomínek uplatněných dle § 50 stavebního zákona:

#### **Připomínky uplatněné ke společnému jednání**

V rámci společného jednání byly uplatněny tyto připomínky veřejnosti:

- **Antonín Plátěnka, Lounín 31, 267 01 Králův Dvůr – ze dne 11.05.2021**

Text připomínky:

Obec Tmaň se podílí na návrhu nového územního plánu (dále ÚP). V zveřejněném návrhu jsem našel některé nesrovnalosti, které jsou v rozporu se stávajícím stavem.

1) Jako majitel pozemků 704/8 a 702/2 v k.ú. Lounín, vedených v KN jako ostatní plocha, nesouhlasím s jejich začleněním do kategorie „Zeleň přírodního charakteru“ (dále ZP). Pozemky využívám jako zahradu a skládku palivového dřeva, jsou oplocené a to minimálně 50 let. V budoucnu počítám s výstavbou stání pro vozidlo, případně zahradního domku do 25 m<sup>2</sup>. Nic z toho nelze provést v území kategorie ZP. Z uvedených důvodů Vás žádám o začlenění pozemků do kategorie SV – smíšené obytné venkovské. Případně do kategorie „ZZ-Zeleň, zahrady a sady“.

Obdobná nesrovnalost je u sousedních pozemků 704/9 a 703/2 v k.ú. Lounín ve vlastnictví rodiny Smolíkových.

2) Jako majitel pozemku 827 v k.ú. Tmaň, vedených v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, nesouhlasím s jejich začleněním do kategorie „Plochy přírodní“ (dále NP). Jedná se o dlouhodobě obhospodařovaný pozemek, louku a malý sad se školkou stromků. Proto vás žádám o začlenění do kategorie „ZZ – Zeleň, zahrady a sady“, případně do kategorie „AL-louky a pastviny“.

Dále mám několik postřehů k nesrovnalostem v ÚP:

I.02 Hlavní výkres 09 – parcela 824 v k.ú. Tmaň je 11,5 hektarů mladého lesa, ve stáří cca. 15 let, dub, borovice. Ten les tam bude ještě minimálně 50 let. Neměla by být zakreslena tato nemalá plocha v ÚP v patřičné kategorii „LE – plocha lesní“ a ne jako „AZ – plochy zemědělské“?

I.02 Hlavní výkres 09 – v katastru obce Tmaň a Lounín proběhly před několika lety pozemkové úpravy, kde bylo mj. v tzv. společných zařízeních vytvořeno několik pozemků, které mají sloužit k retenci vody v krajině a k ochraně před erozí půdy. Návrh ÚP s těmito pozemky vůbec nepočítá, jsou zahrnuty povětšinou do obecné kategorie „AZ – plochy zemědělské“. To považuji za nedostatek, už jen z toho důvodu, že by se mělo jednat o plochy zatravněné, a ne ornou půdu.

Současně v textové části návrhu ÚP je uvedeno v části „e.5. Protierozní opatření: Koncepce územního plánu nevymezuje protierozní ani revitalizační opatření v krajině. „ Domnívám se, že tyto plochy mají být v ÚP uvedeny, mají daný účel ochrany půdy a krajiny. Například pozemky 901, 902, 878, 895, 891, 893 v k.ú. Tmaň. A mj mohou tyto plochy být použita na naplnění kategorie NP – plochy přírodní. A nesnižovat v jiných místech cenu půdy, zařazením zemědělské půdy do této kategorie NP.

-Text Územní plán – výrok a odůvodnění\_09, v části „a.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu Vodovod.....Kapacita vodního zdroje je dostatečná. Územní plán navrhuje jako veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění přírodní řad z vodojemu Lounín do obce Koněprusy, který bude zároveň zásobovat místní část Havlíčkův Mlýn“.

Kapacita vodního zdroje ve Tmani nebyla ověřena! Viz. veřejné sezení se zástupcem VAK Beroun v červenci 2020 ve Tmani. A dále, je třeba předjímat vyvlastňování soukromých i obecních pozemků, včetně stavebních pozemků a cest, ve prospěch obce Koněprusy, kde se nedokázali dohodnout, vyvlastnit, jednoho svého obyvatele, který má na svém pozemku obecní studnu? Z mé strany jednoznačně NE vyvlastnění v Územním plánu obce Tmaň.

Děkuji za zpracování mých podnětů, zejména bodů 1 a 2.

### Vyhodnocení:

#### **Připomínka nebyla akceptována.**

Zdůvodnění:

- 1) Pozemky č.parc. 704/8, 702/2 v k.ú. Lounín jsou v návrhu územního plánu Tmaň zařazeny do plochy „ZP – zeleň přírodního charakteru“, kde je jako přípustné využití kromě jiného uvedeno: drobné stavby související s využitím jako jsou altány, pergoly, přístřešky a související dopravní a technická infrastruktura. Jako podmíněně přípustné je: chovatelská a pěstitelská činnost pro osobní potřebu a spotřebu za předpokladu, že nesnižuje kvalitu užívání okolních ploch. Současné i plánované využití předmětných pozemků uvedené v připomínce je v souladu s navrhovaným územním plánem.
- 2) Pozemek č.parc. 827 k.ú. Tmaň leží v nezastavěném území ve volné krajině. Zakládání oplocených sadů a zahrad bez návaznosti na stávající areál není v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je kromě jiného zajišťovat ochranu nezastavěného území

#### **•Bohumil Holeček, Jana Holečková, Slavíky 4, 267 21 Tmaň ze dne 08.06.2021**

Text připomínky:

Jsme vlastníky mj. pozemku parc. č. 681 v katastrálním území Tmaň. V návrhu územního plánu je nově určováno území s možností vyvlastnění za účelem vybudování vysokotlakého plynovodu pod č. CNZ-1. Toto území má zasáhnout většinu našeho pozemku. Nesouhlasíme s tímto omezením našeho vlastnického práva. Podle právních předpisů bude mít vysokotlaký plynovod nutně ochranné pásmo, které nám zabráni pozemky využívat plnohodnotně. Namítáme také, že plánované území je zbytečně příliš široké a znamená značnou nejistotu v tom, kudy nakonec plynovod povede. Tato nejistota nám znemožňuje realizovat na našem pozemku výsadbu hlubokokořenných stromů a případně povolených objektů za účelem zemědělské výroby. Žádáme, aby území pro veřejně prospěšný koridor bylo z našeho pozemku odstraněno, anebo upřesněno, tj. zredukováno na přesnou trasu.

Dále v příloze přikládáme územní plán obce Tmaň schválený 21.11.2005, a to část hlavního výkresu, a namítáme, že současně pořizovaný územní plán obsahuje jiný zákres výchozího stavu, který je v rozporu s platným schváleným územním plánem. Podle hlavního výkresu z roku 2005 oblast pro smíšenou zástavbu Z-13 byla určena jako obdélník podél cesty, zatímco v současném návrhu územního plánu je vyznačeno zastavitelné území jako prostor menší, vedoucí až k lesu. Namítáme, že touto chybou jsme byli kráceni na svých právech, neboť podle platného územního plánu z roku 2005 je část našeho pozemku parc.č. 681 k.ú. Tmaň též určena k zástavbě pro bydlení. Uvedené je možno zjistit prostým poměřením nebo přiložením katastrální mapy. Kromě připomínky dle § 50 odst. 3 stavebního zákona se jedná o zjevný rozpor ve smyslu § 4 odst. 8 stavebního zákona, který musí být odstraněn.

K uvedenému dodáváme, že 2. změna územního plánu obce Tmaň z 23.11.2009 nepopisuje změnu území v Z-13 tak, že by mělo dojít k odejmutí zastavitelné plochy z našeho pozemku parc. č. 681 k.ú. Tmaň.

Žádáme o písemné vyrozumění o způsobu vypořádání našich připomínek a námitek, a o způsobu odstranění rozporu dle § 4 odst. 8 stavebního zákona.

### **Vyhodnocení:**

#### **Připomínka nebyla akceptována**

Trasa plynovodu je převzata z nadřazené ÚPD Zásad územního rozvoje SK a je zpřesněná. Nově pořizovaný územní plán nevychází z platného ÚP a není jím vázán. Stanovuje koncepci v území nově. Návrh územního plánu se projednává podle § 50 stavebního zákona. Na připomínky k územnímu plánu se jednotlivě neodpovídá. Vypořádání připomínek je součástí odůvodnění.

#### **•Milan Duša, DAG obaly, Lounín 49, 267 01 Králův Dvůr ze dne 12.05.2021**

Text připomínky:

Pozemek č.parc. 36/4 k.ú. Lounín zařadit do činností VD ostatní plochy

Pozemky č.parc. 50/2 zařadit do činnosti TO technická infrastruktura nakládání s odpady

Odůvodnění: neboť příprava započala již v roce 2017 trvalá přeměna pozemku 36/4 na ostatní plochy. Již od roku 2017 probíhá proces změny užívání bývalého objektu kravína na pozemku 50/2

Pozemek č.parc. 807 a 806 zařadit do činností ZZ zeleň zahrady a sady

Odůvodnění: neboť příprava započala již v roce 2019

### **Vyhodnocení:**

#### **Připomínka nebyla akceptována.**

Zdůvodnění:

Pozemek č.parc. 36/4 k.ú. Lounín se nachází v těsné blízkosti stávajícího výrobního areálu. Výrobní plochy není vhodné dále rozšiřovat vzhledem k tomu, že se areál nachází uprostřed sídla mezi obytnou zástavbou. V územním plánu Tmaň je vymezen jako plocha SV – smíšené obytné venkovské, kde je jako hlavní využití bydlení v rodinných domech, jako podmíněně přípustné je nerušící výroba, nerušící služby, chovatelská činnost pro samozásobení nebo zemědělská výroba za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Pozemek č.parc. st. 50/2 k.ú. Lounín je v návrhu územního plánu zařazen do plochy VD – výroba drobná a služby, kde je jako hlavní využití řemeslná nebo přidružená výroba bez

negativního vlivu na životní prostředí. Situování hlučné a prašné činnosti do středu obce vytváří střet s bydlením a dopravní zátěž v území. Územní plán není retroaktivní, stávající výrobní činnost je možná. Při změně v území je již třeba respektovat územní plán.

Pozemky č.parc. 807 a 806 k.ú. Lounín leží v nezastavěném území. Z důvodu ochrany nezastavěného území je nežádoucí vytvářet ve volné krajině nově oplocené pozemky zahrad a sadů bez návaznosti na stávající areál.

**Veřejné projednání** návrhu ÚP dle § 52 stavebního zákona proběhlo dne 13.07.2022 od 17:00 v Kulturním domě ve Tmani. Jednání zahájil určený zástupitel a dále vedl zástupce pořizovatele. Výklad k návrhu územního plánu Tmaň v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedla projektant Ing. arch. Ivan Vavřík, autorizovaný architekt, ČKA a odpověděl na otázky týkající se návrhu. Na další otázky, podle povahy dotazu, odpovídal zástupce pořizovatele a určený zástupitel.

Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 2 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o konání veřejného projednání návrhu.

Záznam o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu.

Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona – do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly k návrhu územního plánu Tmaň uplatněny 3 námítky a 1 připomínka.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Tmaň:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, MPO 64329/2022 ze dne 15.06.2022 RNDr. Zdeněk Tomáš – souhlas s podmínkou
- Ministerstvo životního prostředí, Č.j. MZP/2022/500/1353 ze dne 04.07.2022 – bez připomínek
- Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko, č.j. 073065/2022/KUSK ze dne 16.06.2022 Ing. Aleš Rybář – souhlas
- Obvodní báňský úřad – zn. SBS 25626/2022/OBÚ-02/1 ze dne 21.06.2022
- Správa CHKO Český kras – č.j. SR/0341/SC/2019-6 ze dne 20.06.2022
- MÚ Beroun – Odbor životního prostředí, MBE/39924/2022/ŽP-Cir ze dne 18.07.2022 – podmínka pro umístění staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, požadavek na propojení a zakreslení LBK mezi LBC 7 a 5, podmínka na nerozšiřování ploch Z2 a Z7 ležících ve 2. OP vodního zdroje
- NPÚ č.j. NPU-321/51680/2022 ze dne 20.06.2022, Ing. arch. Dorota Havlíková – podmínky – areály zámku a pivovaru se sladovnou budou zachovány ve stávající hmotě, přístavby jsou nežádoucí, podmínka pro lokalitu zámeckého parku (zákaz trvalých staveb)

c) Rozhodnutí o námitkách uplatněných dle § 52 stavebního zákona

**Námitku uplatnil:**

Bohumil Holeček, Jana Holečková, Slavíky 4, 267 21 Tmaň  
Podaná dne: 20.07.2022

**Text námítky:**

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TMAŇ  
dle § 50 odst. 3 stavebního zákona  
NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU  
dle § 52 odst. 2 stavebního zákona  
PODNĚT K ŘEŠENÍ ROZPORU  
dle § 4 odst. 8, § 51 odst. 1 stavebního zákona

Na základě 50 odst. 3 stavebního zákona podáváme připomínky a námítky k návrhu územního plánu obce Tmaň, a to ve lhůtě dle veřejné vyhlášky ze dne 8. 6.2022.

Jsme vlastníky mj. pozemku parc. č. 681 v katastrálním území Tmaň. V návrhu územního plánu je nově určováno území s možností vyvlastnění za účelem vybudování vysokotlakého plynovodu pod č. CNZ-1. Toto území má zasáhnout většinu našeho pozemku. Nesouhlasíme s tímto omezením našeho vlastnického práva. Podle právních předpisů bude mít vysokotlaký plynovod nutně ochranné pásmo, které nám zabráni pozemky využívat plnohodnotně. Namítáme také, že plánované území je zbytečně příliš široké a znamená značnou nejistotu v tom, kudy nakonec plynovod povede. Tato nejistota nám znemožňuje realizovat na našem pozemku výsadbu hlubokokořenných stromů a případně povolených objektů za účelem zemědělské výroby. Žádáme, aby území pro veřejně prospěšný koridor bylo z našeho pozemku odstraněno, anebo upřesněno, tj. zredukováno na přesnou trasu, s původním znění územního plánu proto i nadále nesouhlasíme.

Dále v příloze přikládáme územní plán obce Tmaň schválený 21. 11. 2005, a to část hlavního výkresu, a namítáme, že současně pořizovaný územní plán obsahuje jiný zákres výchozího stavu, který je v rozporu s platným schváleným územním plánem. Podle hlavního výkresu z roku 2005 oblast pro smíšenou zástavbu Z-13 byla určena jako obdélník podél cesty, zatímco v současném návrhu územního plánu je vyznačeno zastavitelné území jako prostor menší, vedoucí až k lesu.

Namítáme, že touto chybou jsme byli zkráceni na svých právech, neboť podle platného územního plánu z roku 2005 je část našeho pozemku parc.č. 681 k.ú. Tmaň též určena k zástavbě pro bydlení. Uvedené je možno zjistit prostým přeměřením nebo přiložením katastrální mapy. Kromě připomínky dle § 50 odst. 3 stavebního zákona se jedná o zjevný rozpor ve smyslu § 4 odst. 8 stavebního zákona, který musí být odstraněn.

K uvedenému dodáváme, že 2.změna územního plánu obce Tmaň z 23.11.2009 nepopisuje změnu území v Z-13 tak, že by mělo dojít k odejmutí zastavitelné plochy z našeho pozemku parc.č. 681 k.ú. Tmaň.

S vyjádřením obce týkající se vyhodnocení připomínek nesouhlasíme, chtěli bychom podotknout, že 4.6. 2021 jsme k návrhu ÚP podali nejen připomínky, ale i námítky a podnět k řešení rozporu.

Způsob vyjádření obce k naší připomínce, námítkám a podnět k řešení rozporu je v tomto případě nedostatečný.

Dále bychom chtěli upozornit, že dle veřejné vyhlášky – Veřejné projednání návrhu územního plánu, bylo uvedena možnost seznámit se v době ode dne vyvěšení této vyhlášky ode dne 9.6. do 20.7. 2022

na Městském úřadě Beroun, obci Tmaň a také na elektronických stránkách města Beroun [www. město-beroun.cz](http://www.mesto-beroun.cz) a obce Tmaň <https://www.obectman.cz>. Bohužel na stránkách obce Tmaň jsme opět návrh aktuálního územního plánu nedohledali, k dohledání byl pouze původní územní plán viz. příloha. Jak je toto možné? Je to obdobný přístup jako se zveřejněním týkající se projednání návrhu územního plánu, kdy nám bylo p. starostou odpovězeno, že pokud se nejedná o veřejné zasedání, není třeba Veřejnou vyhlášku týkající se projednání návrhu ÚP zveřejňovat i v obcích spadajících pod obec Tmaň. Problém spatřujeme v nedostatečném zveřejňování velice důležitých informací, týkající se všech obyvatel v katastrálním území obce Tmaň.

Rozhodnutí o námítkce:

### **Námítkce se částečně vyhovuje**

Odůvodnění:

Zásady Středočeského kraje ve znění 3. aktualizace zrušily koridor P8 (z PÚR 2008) pro VVTL plynovod Drahelčice – Háje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu P01. Koridor CNZ1 pro umístění VVTL plynovodu bude z návrhu územního plánu Tmaň vypuštěn.

Návrh územního plánu je zpracován na základě schváleného zadání územního plánu. Podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbor, popřípadě územní studie. Platný územní plán není podkladem pro návrh nového územního plánu. Rozpor dle § 4 odst. 8 stavebního zákona vzniká mezi stanovisky nebo závaznými stanovisky dotčených orgánů. Odlišné řešení funkčních ploch v platném a navrhovaném územním plánu není rozpor dle § 4 odst. 8 stavebního zákona.

Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla řádně vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Beroun a na stránkách obce Tmaň včetně přílohy od 09.06.2022 do 20.07.2022. Výkres územního plánu přiložený k námítkce je platný územní plán zařazený na stránkách obce Tmaň do platné územně plánovací dokumentace. Veřejná vyhláška návrhu územního plánu Tmaň byla vyvěšena na úřední desce.

**Námitku uplatnil:**

Antonín Plátěnka, Lounín 31, 267 01 Králův Dvůr

Podaná dne: 18.07.2022

**Text námítky:**

Na základě veřejné vyhlášky „Oznámení o doručení – Veřejné projednání návrhu územního plánu Tmaň“ č.j. MBE/38626/2022/UPRR-ZeH, opětovně předkládám následující námítky k návrhu územního plánu obce Tmaň:

1) Jako majitel pozemků 704/8 a 702/2 v k.ú. Lounín, vedených v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, nesouhlasím s jejich začleněním do kategorie „Zeleň přírodního charakteru“ (dále ZP).

Pozemky využívám jako zahradu, jsou oplocené a to minimálně 50 let. Jsou zde vzrostlé ořešáky, sekaný trávník, vinná réva. Pozemek přiléhá k rodinnému domu Lounín čp. 31 Z uvedených důvodů Vás žádám o začlenění pozemků do kategorie „ZZ-Zeleň, zahrady a sady“.

Domnívám se, že územní plán by měl respektovat dlouhodobou situaci v obci, vlastnické vztahy k pozemkům (jsem majitelem více jak 20 let) a jejich skutečné, dlouhodobé užívání. Pozemek není veřejně přístupný. Nový územní plán přesto přenáší vadný stav z předešlého územního plánu.

2) Jako majitel pozemku 827 v k.ú. Tmaň, vedeného v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, nesouhlasím s jeho začleněním do kategorie „Plochy přírodní“ (dále NP). Jedná se o dlouhodobě obhospodařovaný pozemek, louku a malý sad se školku stromků. Proto vás žádám o zachování původního stavu kategorie „AL-louky a pastviny“.

Jako majitel pozemku jsem o změnu kategorie pozemku v územním plánu nežádal. Jde zřejmě o záměr radního obce Tmaň, pana Pavla Pavláška, který pokládám za svévoli, kdy mění územní plán obce bez konzultace, vysvětlení věci majiteli pozemku. Louku jsem před lety mj. pořídil jako investici. Změna kategorie pozemku může vést k výraznému snížení ceny.

Jak špatně je v připravovaném územním plánu obce Tmaň postupováno, svědčí například zanesení parcely 878 v k.ú. Tmaň, trvalý travní porost a majetek obce, do plochy „AZ-plochy zemědělské“.

Přitom tento pozemek, jako součást nedávných pozemkových úprav, byl upraven Pozemkovým fondem do podoby nezemědělské a byly zde vysázeny desítky stromů a kravin. A další případy chybného zařazení pozemků lze také jmenovat.

Děkuji za pochopení a respektování skutečného stavu a využití pozemků.

Rozhodnutí o námitce:

**Námítce se částečně vyhovuje**

Odůvodnění:

1) Pozemky č.parc. 704/8, 702/2 v k.ú. Lounín budou zařazeny do plochy „ZZ-Zeleň, zahrady a sady“, které lépe odpovídá stávajícímu využití. Současně bude do plochy „ZZ-Zeleň, zahrady a sady“ zařazena celá lokalita vymezená komunikací na pozemku č.parc. 551/5 k.ú. Tmaň a místní komunikací.

2) Pozemek č.parc. 827 k.ú. Tmaň leží v nezastavěném území ve volné krajině. Zakládání oplocených sadů a zahrad bez návaznosti na stávající areál není v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je kromě jiného zajišťovat ochranu nezastavěného území. Pozemek tvoří celek se sousedními pozemky navazujícími na lesní pozemek. Jedná se o

přirozený přechod mezi lesními pozemky a ornou půdou. Plochy se v územním plánu vymezují dle současného nebo navrhovaného využití podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

### **Námítku uplatnil:**

Ing. Josef Čejka, CSc., Kralovická 16, 323 00 Plzeň

Podaná dne: 20.07.2022

### **Text námítky:**

Na základě veřejné vyhlášky o veřejném projednání návrhu územního plánu Tmaň, který zveřejnil

Městský úřad Beroun uplatňuje tyto níže uvedené námítky:

I) Požaduji přeartovat západní část pozemku p.č. 839 v k.ú Tmaň (viz. nákres) do ploch SV tak, aby

se staly součástí nově vytvořené a definované plochy OX1 - agroturistický park takto:

Občanské vybavení - se specifickým využitím - agroturistika - OX1

A. Hlavní využití

plochy občanského vybavení obslužného charakteru se zaměřením na poznávací turistický ruch v

těsné vazbě na zemědělskou malovýrobu

B. Přípustné využití

1. zemědělské stavby pro specifické formy zemědělské rostlinné i živočišné malovýroby

2. zařízení drobné výroby zaměřené na zpracování, skladování a prodej produktů zemědělské prvovýroby

3. zařízení ubytování a stravování a další nevýrobní služby výhradně pro potřeby agroturistiky

4. parkoviště, garáže, manipulační plochy

5. zařízení řemeslných provazové" místních tradic

6. výběhy pro hospodářská zvířata

7. pozemky související dopravní infrastruktury

8. pozemky související technické infrastruktury

9. veřejná prostranství

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty pouze služební v nezbytně nutném rozsahu pro potřeby provozovatele areálu agroturistiky a

to v nebytové stavbě

D. Nepřípustné využití

1. provozy těžké a lehké výroby, dopravní a skladové areály

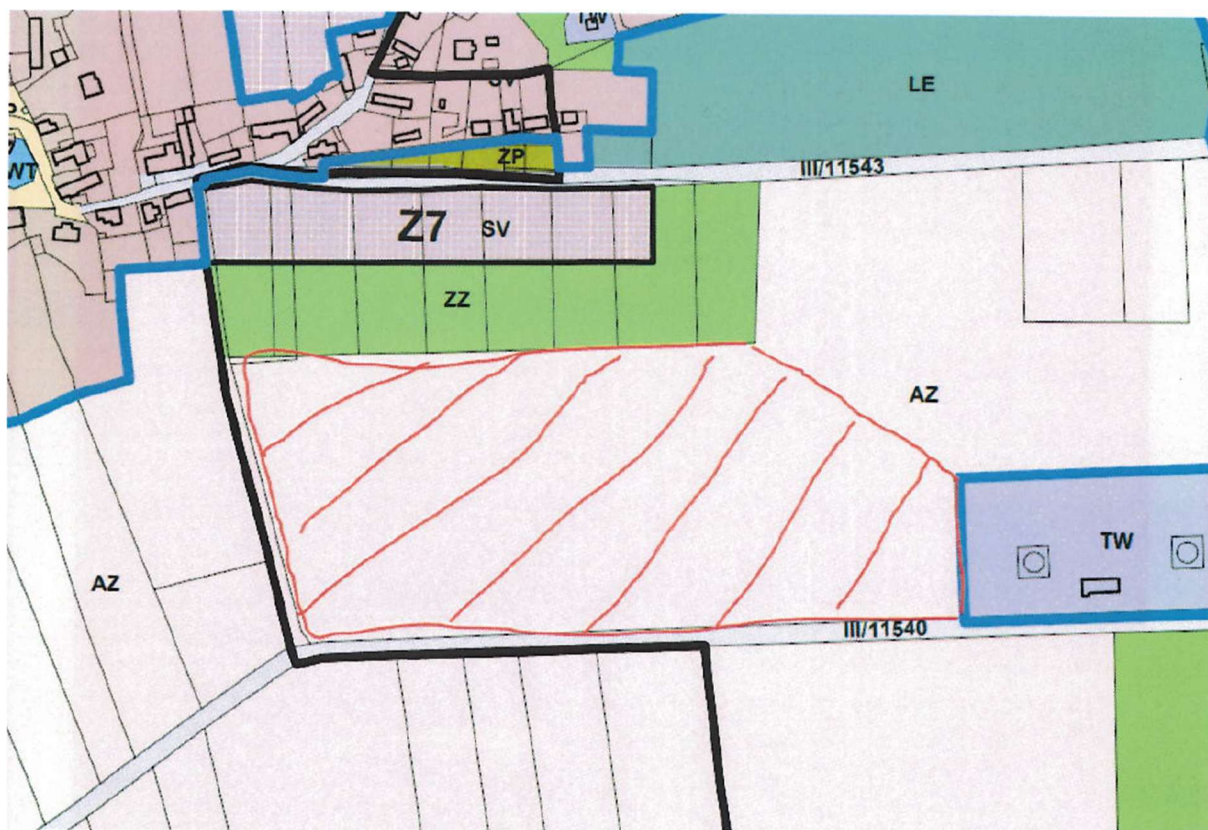
2. bytové domy

3. stavby pro rodinnou rekreaci

F. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 50

2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenání: 30



Odůvodnění: Plánuji zde vytvořit agroturistický park, který bude sloužit k rekreaci a také ke vzdělávání dětí. Především děti z města velmi často vůbec neví skoro nic o přírodě a zemědělství. Je žalostné, jakým způsobem společnost vzdělává a baví děti. Dnes jsou standardem zábavy telefon, videohry apod. Děti jsou celé dny zavřené doma a jejich znalosti o zemědělství a venkovu jsou mizivé.

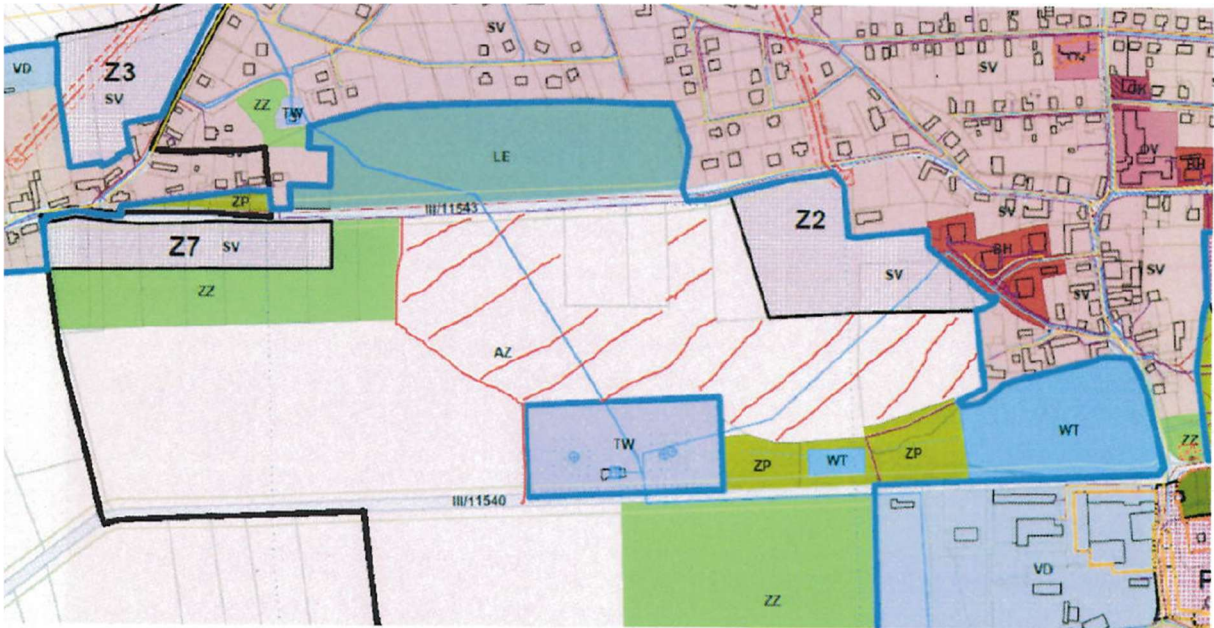
Mimo jiné, z tohoto důvodu je podpora agroturistiky vymezena jako jeden z hlavních cílů územního plánování v rámci politiky územního rozvoje ČR viz. Bod 22:

(22)

*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Bohužel nikde v obci nebo okolí se nenachází vhodný brownfield, na kterém by bylo možné agroturistický park zřídit. Proto je nutné na to z části použít plochy s ochranou ZPF, přičemž v této lokalitě jsou půdy IV. a III. Třídy ochrany, které jsou využitelné v územním plánování. Pro zřízení agroturistického parku je tato lokalita příhodná - krásné prostředí Českého Krasu v kontrastu s velkolomem Čertovy Schody.

2) Požadují přeřadit východní část pozemku p.č. 839 v k.ú Tmaň (viz, nákres) do ploch SV tak, aby se staly součástí plochy Z2.



Odůvodnění: Plochy urbanisticky navazují na stávající zástavbu a dotvořují celistvý tvar sídla Tmaň, který je momentálně fragmentován zemědělskou plochou. V lokalitě se nachází potřebná infrastruktura a v ploše Z2, která je již ve stávajícím územním plánu vyčleněna, neprobíhá žádná větší aktivita, která by směřovala k jejímu zastavění. Zahrnutí této části mého pozemku do územního plánu by vedlo k lepšímu, koncepčnějšímu rozvoji celé lokality, kdy by byla mnohem lépe navržena a promyšlena, než když by došlo k jejímu zastavování postupně, zvláště a nebo jenom v rámci navržené lokality. Začlenění této lokality povede k zlepšení bezpečnosti na komunikaci mezi jižní částí Tmaňe a Lounínem, neb by zde mohl být vybudován chodník a oddělení pěší a automobilové dopravy.

Taktéž zde vznikne prostor propojit jihozápadní část obce s jejím severem mimo hlavní silnice a díky tomu by mohl vzniknout park, který bude propojovat jednotlivé části na parcele p.č. 872. Tím se zde nabízí možnost zakomponovat do ploch Z2 kvalitní veřejný prostor, kde by se lidé mohli scházet. To momentálně v Tmaňi i v územním plánu chybí, a proto mimo jiné noví obyvatelé, kteří dojíždí za prací do Prahy se nechtějí s místními družít. Kvalitní veřejný prostor je stavebním kamenem společenského života a kvality bydlení v obci.

Rozhodnutí o námitce:

**Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Obě navrhované lokality se nacházejí v ochranném pásmu vodního zdroje, kde nelze nově vymezovat zastavitelné plochy. Územní plán navrhnul zastavitelné plochy v souladu s předpokládaným demografickým vývojem. Potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch musí být dle stavebního zákona řádně odůvodněna. Vymezování dalších zastavitelných ploch je neúčelné a neodůvodnitelné.

Vymezování dalších rozsáhlých zastavitelných ploch je nevhodné z důvodu negativního vlivu na krajinný ráz a je v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z hlediska ochrany nezastavěného území. V procesu pořizování nového územního plánu se prověřují aktuální a reálné potřeby rozvoje obce ve vztahu k rostoucímu celospolečenskému významu ZPF dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

d) Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona

**Připomínku uplatnil:**

Antonín Plátěnka, Lounín 31, 267 01 Králův Dvůr

Podaná dne: 18.07.2022

**Text připomínky:**

Na základě veřejné vyhlášky „Oznámení o doručení - Veřejné projednání návrhu územního plánu Tmaň" č.j. MBE/38626/2022/UPRR-ZeH, opětovně předkládám následující připomínky k návrhu územního plánu obce Tmaň:

-1.02 Hlavní výkres 09 - parcela 824 v k.ú. Tmaň je 11,5 hektarů mladého lesa, ve stáří cca 15 let, dub, borovice. Ten les tam bude ještě minimálně 50 let. Neměla by být zakreslen tato nemalá plocha v ÚP v patřičné kategorii „LE - Plocha lesní" a ne jako „AZ - Plochy zemědělské"?

Při projednání:

-1.02 Hlavní výkres 09 - v katastru obce Tmaň a Lounín proběhly před několika lety pozemkové úpravy, kde bylo mj. v tzv. Společných zařízeních, vytvořeno několik pozemků, které mají sloužit k retenci vody v krajině a k ochraně před erozí půdy. Návrh ÚP s těmito pozemky vůbec nepočítá, jsou zahrnuty povětšinou do obecné kategorie „AZ - Plochy zemědělské". To považuji za nedostatek, už jen z toho důvodu, že by se mělo jednat o plochy zatravněné, a ne ornou půdu.

Současně v textové části návrhu ÚP je uvedeno v části „e.5. Protierozní opatření: Koncepce územního plánu nevymezuje protierozní ani revitalizační opatření v krajině." Domnívám se, že tyto plochy mají být v ÚP uvedeny, mají daný účel ochrany půdy a krajiny. Například pozemky 901, 902,878,895, 891, 893 v k.ú. Tmaň. A mj mohou tyto plochy být použita na naplnění kategorie NP-Plochy přírodní. A nesnižovat v jiných místech cenu půdy, zařazením zemědělské půdy do této kategorie NP.

Vyhodnocení připomínky:

**Připomínka nebyla akceptována**

Odůvodnění:

Plochy se v územním plánu vymezují dle současného nebo navrhovaného využití podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán se zalesněním nepočítá, lesní pozemky mají ochranné pásmo 50 m. Případné ochranné pásmo by zasahovalo do zastavitelné plochy pro bydlení. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná a vlastník pozemku doposud nepožádal o změnu využití území.

Návrh územního plánu respektuje vydané komplexní pozemkové úpravy. Navrhovaná opatření lze v předmětných plochách v územním plánu realizovat. V nezastavěném území jsou protierozní a protipovodňová opatření jako přípustné využití. Komplexní pozemkové úpravy řeší krajinu detailněji než územní plán. Vzhledem k přehlednosti výkresové dokumentace nelze navržená opatření duplicitně zahrnovat do územního plánu.

Opakované veřejné projednání:

Z důvodu podstatné úpravy návrhu Územního plánu Tmaň bylo nutné veřejné projednání opakovat. Opakované veřejné projednání se konalo 14.08.2025 od 17:00 v Kulturním domě ve Tmani. Jednání zahájil starosta obce a dále vedl zástupce pořizovatele. Výklad k úpravám návrhu územního plánu Tmaň v souladu s ustanovením § 22 odst. 4 stavebního zákona provedl projektant Ing. arch. Ivan Vavřík, autorizovaný architekt, ČKA a odpověděl na otázky týkající se návrhu. Na další otázky, podle povahy dotazu, odpovídal zástupce pořizovatele a starosta obce. Zástupce pořizovatele připomněl přítomným obsah ustanovení § 52 odst. 2 a § 22 odst. 3 stavebního zákona týkající se způsobu, náležitostí a termínu podání námitek a připomínek k návrhu územního plánu, ačkoli upozornění již bylo obsaženo v oznámení o konání veřejného projednání návrhu.

Záznam o průběhu veřejného projednání je založen ve spisu.

Ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona – do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání nebyla k návrhu územního plánu Tmaň uplatněna žádná námitka ani připomínka.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněných k opakovanému veřejnému projednání:

1 Ministerstvo průmyslu a obchodu, MPO 72285/2025 ze dne 7.07.2025 RNDr. Zdeněk Tomáš S návrhem Územního plánu Tmaň souhlasíme za podmínky doplnění chráněných ložiskových území (CHLÚ) Koněprusy a Suchomasty I do hodnot území na str. 57 a 88 a do ploch pro těžbu nerostných surovin na str. 63 textové část

**Požadavek byl doplněn do textové části návrhu ÚP Tmaň.**

2 Ministerstvo obrany MO 668854/2025-1322 ze dne 22.7.2025. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů

staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

**Požadavek byl doplněn již ve fázi veřejného projednání na str. 96 textové části a do koordinačního výkresu.**

3 Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko, č.j. 094698/2025/KUSK ze dne 14.08.2025 Ing. Lenka Cvopová, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle z. 114/1992 Sb. nemá připomínky, z hlediska z. 334/1992 souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z4, Z10, Z15, z hlediska z. 289/1995 Sb. nemá připomínek, Odbor dopravy nemá připomínky. Odbor kultury a památkové péče není příslušný.

**Nevyvolává potřebu úpravy Návrhu ÚP Tmaň.**

4 Obvodní báňský úřad, zn. SBS 33995/2025/OBÚ-02/1 ze dne 04.07.2025 Ing. Helena Tomková Souhlasné stanovisko

**Nevyvolává potřebu úpravy Návrhu ÚP Tmaň**

5 Státní pozemkový úřad, SPÚ 302448/2025/37/Mik ze dne 24.7.2025 V zájmovém území územního plánu dle zadání Oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Tmaň ( k.ú. Lounín a Tmaň) se nachází stavby vodního díla - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v příložené situaci .

Jedná se o HOZ:

Název k.ú. evidence HOZ popis pořízení

Lounin, Lounin HMZ

Lounín

Evidovaný pod č. ID 2020000194-11201000.

Otevřený kanál v celkové délce 1070 m.

Pořízený v roce 1969.

Tyto stavby vodních děl HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Na uvedených vodních dílech je zajišťována běžná údržba (např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ).

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo otevřené HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1m od vrchní hrany.

Z výše uvedených důvodů požadujeme zakreslení HOZ do koordinačního výkresu územního plánu samostatně jako technická infrastruktura. Pro bližší informace o HOZ je možné kontaktovat zástupce SPÚ odbor vodohospodářských staveb Ing. Pavel Vilím, email [pavel.vilim@spu.gov.cz](mailto:pavel.vilim@spu.gov.cz)

Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území nachází také stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ) – drenážní síť, které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace a také na Portálu farmáře <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

Informace o POZ doporučujeme uvést v textové i grafické části Územního plánu jako plochy meliorací – odvodněné plochy.

**Uplatněný požadavek byl doplněn do koordinačního výkresu a textové části – plochy meliorací a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ).**

6 Krajská hygienická stanice KHSSC 47458/2025 ze dne 14.07.2025 MUDr. Alena Bulvasová,

S předloženým návrhem územního plánu Tmaň, pro opakované veřejné projednání se souhlasí.

**Nevyvolává potřebu úpravy Návrhu ÚP Tmaň.**

7 MU Beroun odbor životního prostředí, č.j. MBE/75621/2025/ŽP-Cir ze dne 18.08.2025. Nemá námitek nebo není příslušný.

**Nevyvolává potřebu úpravy Návrhu ÚP Tmaň.**

8 MU Beroun UPRR, oddělení památkové péče, č.j. MBE/75622/2025/UPRR-SoM ze dne 13.08.2025

Z hlediska památkové péče s návrhem ÚP obce Tmaň souhlasíme za podmínky, že do návrhu územního plánu budou zapracovány následující připomínky:

1. V koordinačním a hlavním výkrese budou vyznačeny všechny kulturní památky a odpovídající rozsah jejich ochrany (v koordinačním výkrese je chybně zakreslena západní hranice areálu zámku). Mezi vyznačené památky místního významu bude doplněno sousoší s křížem a zvoničkou na návsi u severovýchodního okraje Veského rybníka. Je třeba provést doplnění vyznačení kulturních památek a památek místního významu i do hlavního výkresu; bodové vyznačení *dominant v zástavbě* je z pohledu zájmů památkové péče nedostačující.
2. Plochu P2 s funkčním využitím OV redukovat na půdorysnou stopu bývalého domku zahradníka. Vyznačenou plochu s funkčním využitím OV okolo tohoto domku požadujeme změnit na plochu s funkčním využitím ZU. Plocha okolo původního domku zahradníka bude řešena jednotně s koncepcí zámeckého parku. Upozorňujeme, že stavební úpravy bývalého domku zahradníka podléhají posouzení orgánu památkové péče dle §11 odst. 2) památkového zákona.
3. Při rozšiřování plochy hřbitova maximálně zachovat stávající vzrostlou zeleň na pozemcích parc. č. 647 a 907, tak aby i nadále areál kostela působil jako dominanta v krajině, propojující přírodní a kulturně-historické kvality. Plochu nového pohřebiště situovat s odsazením od silniční komunikace, aby byly zachovány stávající pohledové vazby. Hřbitovní zeď nového pohřebiště umístit nejlépe až za stávající vzrostlou zeleň, a materiál a vzhled hřbitovní zdi volit s ohledem na charakter areálu kostela sv. Jiří a stávající ohradní zdi.

**Do Návrhu ÚP Tmaň byly doplněny tyto požadavky:**

1. V koordinačním výkresu byla opravena hranice kulturní památky – zámek. Dále bylo do koordinačního výkresu doplněno sousoší u Veského rybníka. Památkově chráněné objekty a památky místního významu nelze zařadit do hlavního výkresu. Bodové označení dominant je převzato z Územně analytických podkladů ORP Beroun.
2. Plocha P2 byla upravena. Samotná stavba na pozemku st.p. 40 k.ú. Tmaň zůstává v ploše OV, pozemek kolem stavby je zařazen do plochy ZU.
3. Požadavek byl doplněn do textové části odůvodnění na str. 101, 102

9 Vyjádření oprávněného investora Net4gas  
zn. 6875/25/OVP/N ze dne 10.07.2025 Aleš Novák, Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

**Nevyvolá potřebu úpravy Návrhu ÚP Tmaň**

K opakovanému veřejnému projednání nebyla uplatněna žádná námitka ani připomínka.

\*\*\*\*\*

Poučení:

Proti Územnímu plánu Tmaň, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Ing. Jaromír Frühling  
starosta obce

Antonín Kiml  
1. místostarosta obce