

ÚZEMNÍ PLÁN

TUCHLOVICE

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Pořizovatel – Obecní úřad Tuchlovice

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: listopad 2016

Pořizovatel:

Obecní úřad Tuchlovice
U Staré školy č.p. 83, 273 02 Tuchlovice

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), zajištěného smlouvou s fyzickou osobou, kterou je:

Ing. Renata Perglerová, č. osvědčení
Adresa: Denisova 827, 250 82 Úvaly

Obec, pro kterou je změna č. 1 územního plánu pořizována:

Obec Tuchlovice

Starosta: p. Mgr. Jaroslav Pošta
Určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Ing. Jan Procházka

Zpracovatel územního plánu:

ing. arch. Ladislav Komrská
Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4
IČ 101 94 894

Úvod:

Obec Tuchlovice má k dispozici platný Územní plán Tuchlovice z r. 2013, vydaný Zastupitelstvem obce Tuchlovice dne 10. 9. 2013 s nabytím účinnosti 27. 9. 2013.

Pořízením změny č. 1 ÚP potvrdilo Zastupitelstvo obce Tuchlovice Usnesením č. 7 ze dne 1. 2. 2016. Důvodem pořízení změny č. 1 ÚP je přenastavení parametrických podmínek využití vybraných zastavitelných ploch platného územního plánu z hlediska:

- možnosti nahrazení podmínky ÚP Tuchlovice na vypracování územní studie ve vybraných zastavitelných plochách platného územního plánu jinými nástroji územního plánování: dohodou o parcelaci, popřípadě regulačním plánem s cílem zajistit přístup obce k průběhu a zpracování optimálního řešení území.
- souběžné podmínky zajištění rovného přístupu všech majitelů pozemků vybraných zastavitelných ploch k rozhodovacímu procesu rozvoje území,
- formy etapizace včetně vymezení konkrétních podmínek časově či jinak redukovat tempo rozvoje obce, přičemž prostředkem by měla být kvalita bydlení a prostoru jako celku, která nahradí zvolenou (avizovanou) formu nejlevnější formy zástavby,
- nahrazení rozsahu vybraných zastavitelných ploch platného územního plánu podrobnějším členěním na více menších zastavitelných ploch, které by byly uchopitelné z hlediska přípravy a komplexnosti jeho využití, stanovit posloupnost rozvoje a podmínit tím investorskou přípravu,
- lepšího zafixování zásad komplexního technického řešení území a vyloučit účelová zjednodušení (např. žumpy místo kanalizace),
- projednání, popř. revize koncepce technického vybavení území za přímé účasti správců technické infrastruktury,
- zapracování námětů na rozvoj cyklostezek,
- sjednocení řešení MÚK D6 – Kamenné Žehrovice v návaznosti na probíhající změnu územního plánu Kamenných Žehrovic,

Cílem změny č. 1 ÚP je alternativní vymezení podmínek rozvoje obce při zachování její urbanistické koncepce, obecných hodnot území včetně koordinace širších vztahů.

Změnou č. 1 ÚP nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury ve smyslu výše uvedených potřeb obce. Dílčí úpravy zastavěného území a zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem mohou být vyvolány revizí skutečného rozvoje obce (hustota zástavby nových ploch, způsob jejich připojení na ČOV).

Návrh zadání změny č. 1 ÚP bude doplněn na základě stanovisek dotčených orgánů, připomínek ostatních subjektů a podnětů vzešlých při jeho projednávání ve smyslu zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Změna č. 1 ÚP bude vypracována v souladu s aktuálními právními předpisy včetně zapracování aktuálních výstupů z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – aktualizace 2015 a Politiky územního rozvoje ČR – aktualizace 2015.

Obec nemá k dispozici zprávu o uplatňování územního plánu Tuchlovice ve smyslu § 55, odst. 1 stavebního zákona. Změna č. 1 ÚP tak nebude řešit požadavky na další rozvoj obce prostřednictvím nových zastavitelných ploch.

Obsah zadání územního plánu

(podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

1.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	5
1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci	
1.1.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR	5
1.1.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)	6
1.1.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	6
1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	
1.2.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR	7
1.2.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)	7
1.2.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	8
1.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	
1.3.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR	8
1.3.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)	9
1.3.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů	9
2.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	9
3.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	10
4	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	10
5	Případný požadavek na zpracování variant řešení	10
6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	10
7	Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10
8	Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání	11

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

1.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR ČR a ze ZÚR

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 1

Návrh Změny č. 1 ÚP bude respektovat požadavky vyplývající z republikových priorit, zejména bude ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Území obce se týká:

- **OB1 Rozvojová oblast Praha:**

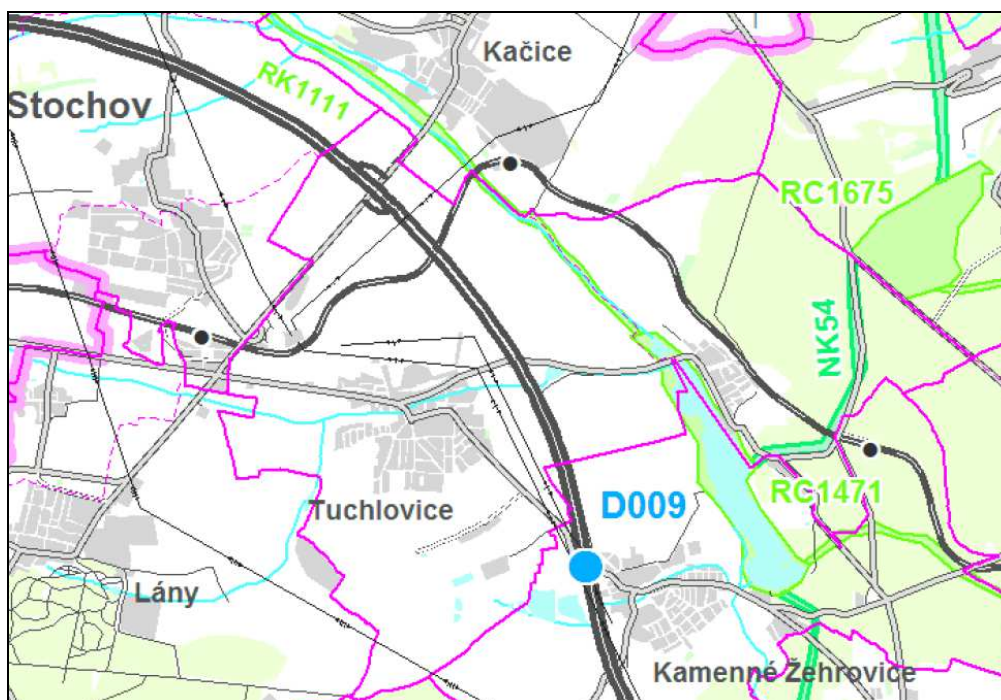
Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Změna č. 1 ÚP Tuchlovice musí akceptovat tyto plochy a koridory nadmístního významu:

- MÚK D6 – Kamenné Žehrovice, sledovanou jako VPS 0009
- nadregionální biokoridor NK 54 Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda,
- regionální biocentra: 1471 Záplavy, 1675 Pašijová dráha
- regionální biokoridory: 1111 Loděnice - Záplavy



Výřez výkresu č. 4 ZÚR: Veřejně prospěšné stavby

Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Obec Tuchlovice se nalézá na rozhraní dominantních přírodních útvarů Křivoklátsko a Džbán s oddělovací soustavou hydrofilních biotopů údolnice vodního toku Loděnice.

Obec tvoří katastrální území Tuchlovice a Srby u Tuchlovic. Místní část Slovanka navazuje na zastavěné území města Stochova včetně přesahu ploch výroba skladování a ČOV pro Stochov.

Územím obce prochází dálnice D6 s připojením přes MÚK (mimo řešené území). Obcí Tuchlovice prochází silnice II/606 s napojením dalších silnic nižších tříd.

Obcí prochází železniční trať č. 120 Praha – Chomutov.

Územím prochází trasy nadmístní technické infrastruktury – vodovod, VTL plynovod, VVN elektro.

Katastrálním územím Srby u Tuchlovic prochází vodní tok Loděnice včetně Turyňského rybníku. Obec Srby je významným rekreačním prostorem regionu.

Přirozenou dominantou území je rekultivovaný odval dolu Tuchlovice.

Změna č. 1 ÚP bude obsahovat cyklostezku Kladno – Lány a prověří další možný rozvoj cyklostezek.

1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Územně analytické podklady ve smyslu § 27 stavebního zákona, jejichž důsledky se vztahují na řešení změny č. 1 ÚP, budou respektovány. V rámci změny č. 1 ÚP bude prověřen skutečný stav řešeného území k poslední aktualizaci ÚAP:

Urbanismus:

- zastavěné území - bude prověřeno a aktualizováno v souladu s §58 stavebního zákona, s uvedením data, ke kterému je zastavěné území takto aktualizováno;
- plochy bydlení, rekreace a občanského vybavení - včetně doplnění podle skutečnosti;
- urbanistické hodnoty - ochrana krajinného rázu, horizontu, veřejných prostranství – bude s ohledem na předmět změny č. 1 ÚP respektována,
- historicky významná stavba, soubor – bude s ohledem na předmět změny č. 1 ÚP respektována,

Ostatní jevy:

Změna č. 1 ÚP provede srovnání územního plánu Tuchlovice s jevy ÚAP a případné rozdílné údaje zpracuje dle ÚAP.

1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Doplňující průzkumy a rozborů nebyly s ohledem na rozsah a problematiku změny ÚP provedeny.

Zásady uspořádání obce:

Změna č. 1 ÚP prověří členění zastavitelných ploch č. 8, 9, 11, 12.1 a 12.2 (případně dalších) z hlediska:

- podrobnějšího členění,
- etapizace rozvoje,
- podmínek pro zajištění urbanistických a architektonických hodnot území prostřednictvím dohody o parcelaci, popř. regulačním plánem.

Změna č. 1 ÚP prověří podmínky rozvoje území dle platného územního plánu ve vazbě na využití ploch výroby a skladování v prostoru bývalého dolu Tuchlovice.

Změna č. 1 ÚP prověří s ohledem na změnu legislativních předpisů podmínky ochrany stávajícího území před hlukem, jak byly prostřednictvím etapizace a dalších podmínek a věcných vazeb vymezeny dle požadavku dotčeného orgánu v platném územním plánu

Změna č. 1 ÚP prověří rozsah a formu realizace zastavitelných ploch obce a v odůvodněných případech navrhne dílčí úpravu tvaru, velikosti zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem

Změna č. 1 ÚP prověří strukturu členění území na plochy s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 1 ÚP prověří možnost zavedení podrobnějších podmínek pro řešení konkrétních stavebních záměrů (např. prostorovou strukturu zástavby, velikost a výšku staveb, tvar střechy) z důvodu ochrany urbanistických a architektonických hodnot a charakteristických znaků stávající zástavby. V odůvodněných případech pak vymezení zpřesnění podmínek podrobnějším nástrojem územního plánování.

Změna č. 1 ÚP prověří možnost náhrady nástroje územní studie ve vybraných zastavitelných plochách platného územního plánu jinými nástroji územního plánování: dohodou o parcelaci, popřípadě regulačním plánem s cílem zajistit přístup obce k průběhu a zpracování optimálního řešení území.

Změna č. 1 ÚP prověří možnost pořizování územních studií výhradně Obecním úřadem Tuchlovice.

Změna č. 1 ÚP prověří v obecné rovině – tj. na celém území - podmínky pro účelné využití zastavěného území z hlediska historického uspořádání území, komunikačního systému a charakteru užívání zastavěného území a případný návrh změny oproti platnému územnímu plánu řádně odůvodní.

Změna č. 1 ÚP mění parametrické hodnoty platného územního plánu dle výše uvedených požadavků. Nevymezuje nové zastavitelné plochy, další změny v krajině a žádné činnosti, které by byly zdrojem nových limitů využití území.

Součástí změny č. 1 ÚP bude aktualizace hranice zastavěného území.

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR a aktualizace č. 1

V řešeném území budou respektovány stávající trasy dopravní a technické infrastruktury - s ohledem na rozsah změny č. 1 ÚP nebudou tyto trasy dotčeny.

1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP

V Odůvodnění změny č. 1 ÚP Tuchlovice prokázán soulad s těmito jevy ÚAP ORP Kladno:

- 3. plochy občanského vybavení
- 68. vodovodní síť včetně ochranného pásma
- 69. technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma
- 70. síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma

- 72. elektrická stanice včetně ochranného pásma
- 73. nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- 74. technologický objekt zásobování plynem včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- 75. vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- 81. elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma
- 82. komunikační vedení včetně ochranného pásma
- 88. dálnice včetně ochranného pásma
- 91. silnice II. třídy včetně ochranného pásma
- 92. silnice III. třídy včetně ochranného pásma
- 93. místní a účelové komunikace
- 95. železniční dráha regionální včetně ochranného pásma
- 96. koridor vysokorychlostní železniční trati
- 102. letiště včetně ochranných pásem
- 106. cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická trasa
- 115. ostatní veřejná infrastruktura

1.2.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Změnou č. 1 ÚP bude prověřena koncepce odkanalizování, resp. čištění odpadních vod ve smyslu kapacity stávající technologie čištění.

Změna č. 1 ÚP v případě potřeby sjednotí problematiku čištění do centrálních ČOV Tuchlovice a Srby a podmíní postupný rozvoj území výstavbou technologických zařízení odvádění a čištění odpadních vod. Změna č. 1 ÚP zpřesní, popř. vyloučí dočasná či jiná dílčí řešení likvidace splaškových vod.

Změna č. 1 ÚP stanoví způsob výpočtu a míru výtěžnosti zastavitelných ploch z hlediska stanovení ekvivalentního počtu obyvatel jako závazného údaje pro dimenzování kapacity ČOV.

Změna č. 1 ÚP prověří možnost připojení dílčích částí území na regionální vodovodní trasu.

Změna č. 1 ÚP prověří potřebu – okolnosti lokalizace MÚK D6 – Kamenné Žehrovice.

Změna č. 1 ÚP prověří aktuální rozvoj cyklostezek a cyklotras a zpracuje připravené záměry.

Změna č. 1 ÚP prověří potřebu rozšíření hřbitova a vymezí za tímto účelem případnou územní rezervu.

Změna č. 1 ÚP potvrdí požadavek na důslednou separaci dešťových a splaškových vod a stanoví související způsob a technické řešení separace.

Změna č. 1 ÚP prověří plochy kapacitní možnosti stávající a navržené veřejné infrastruktury (např. předškolní, školní a sportovní zařízení, hřbitov) dle současné dynamiky rozvoje obce a v odůvodněných případech stanoví potřebná opatření.

Změna č. 1 ÚP prověří potřebu diferenciaci místních komunikací s využitím zpracovaného pasportu místních komunikací.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR a aktualizace č. 1

Z hlediska ZÚR a aktualizace č. 1 nejsou na změnu č. 1 ÚP kladeny žádné požadavky, územím prochází nadregionální a regionální úroveň ÚSES – jejich rozsah ve smyslu platného ÚP Tuchlovice bude zachován.

1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

V Odůvodnění změny č. 1 ÚP Tuchlovice bude prokázán soulad s těmito jevy ÚAP ORP Kladno:

21. územní systém ekologické stability
23. významný krajinný prvek ze zákona
26. chráněná krajinná oblast včetně zón
28. přírodní rezervace včetně ochranného pásma
37. lesy ochranné
38. les zvláštního určení
39. lesy hospodářské
40. vzdálenost 50 m od okraje lesa
41. bonitovaná půdně ekologická jednotka
44. vodní zdroje povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem
47. vodní útvar povrchových, podzemních vod
49. povodí vodního toku, rozvodnice
48. vodní nádrž
58. chráněné ložiskové území
60. ložisko nerostných surovin
61. poddolované území
62. sesuvné území a území jiných geologických rizik
66. odval, výsypka, odkaliště, halda

Rozsah změny č. 1 ÚP nemá vliv na umístění resp. ochranu výše uvedených jevů, jak jsou uvedeny (zpřesněny) v platném ÚP Tuchlovice.

Změnou č. 1 ÚP nebudou vymezeny nové zastavitelné plochy ani další změny v krajině, jejichž důsledkem by bylo vynětí ze zemědělského půdního fondu či organizace správy a údržby krajiny (zemědělství, lesnictví) s výjimkou dílčích korektur zastavitelných ploch s ohledem na aktuální stav rozvoje území a jeho urbanistickou strukturu. Rozsah změny č. 1 ÚP nemění charakteristické znaky hydrologie území. Jevy vztahující se k Hornímu zákonu budou prověřeny z hlediska aktuálního stavu území a z hlediska širších vztahů.

1.3.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Změnou č. 1 ÚP nebudou zájmy ochrany přírody a krajiny dotčeny.

Změna č. 1 ÚP prověří potřebu ochrany území z hlediska protipovodňových opatření.

Změna č. 1 ÚP vymezení možnosti zřizování vodních ploch v krajině.

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 1 ÚP nebude vymezovat nové plochy územních rezerv vyjma prověření potřeby rozvoje veřejné infrastruktury, veřejného vybavení a v odůvodněných případech vymezení pro tento účel plochy územních rezerv.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Změna č. 1 ÚP prověří strukturu a výčet veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s ohledem na aktuální stav rozvoje území, podrobnější členění stávajících zastavitelných ploch a požadování změny dopravní a technické infrastruktury.

4. 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

Změna č. 1 ÚP provede analýzu dosavadního rozvoje zastavitelných ploch dle platného územního plánu a v odůvodněných případech vymezí či změní pravidla, rozsah či formu podrobnější územně plánovací dokumentace, jejímž zpracováním bude podmíněno další rozhodování v území.

5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zadání změny č. 1 ÚP nevynezuje v tomto smyslu žádné požadavky.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah výrokové části a odůvodnění změny č. 1 ÚP bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném po velké novele stavebního zákona od 1. 1. 2013. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy), s výjimkou výkresu širších vztahů, který bude zpracován v měřítku 1 : 50 000.

Počet vyhotovení změny č. 1 ÚP bude 4 x kompletní paré, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i geografickém (GIS) formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a geografická data v systému ArcGis a v souřadnicích JTSK a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel). Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.

7. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány státní správy a krajský úřad střebočeského kraje dle §47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání změny č. 1 ÚP uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Rozsah změny č. 1 ÚP neobsahuje záměry, které by odpovídaly požadavkům parametrům zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vyžadujícím vyhotovení vlivů změny č. 1 ÚP Tuchlovice na životní prostředí (SEA).

Změna územního plánu dále nebude navrhovat takové využití území, které by mohlo ovlivnit nebo jakkoli narušit celistvost a funkci lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky

významné lokality a ptačí oblasti. Ve správním území obce se tyto lokality nenacházejí a lze předpokládat vyloučení vlivů změny č. 1 ÚP na nejbližší lokality soustavy Natura 2000.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel předpokládá, že není důvod uplatňovat požadavek na vyhodnocení změny č. 1 ÚP na udržitelný rozvoj území.

8. Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání

Kapitola bude doplněna na podkladě stanovisek DO k návrhu Zadání změny č. 1 ÚP.