

Návrh zadání

Zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE TUKLATY

změna č. 1

Pořizovatel: **Obecní úřad Tuklaty, (na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti-Marek Šplíchal, IČ: 74207865)**
Zpracoval: Marek Šplíchal
Datum: **20.5.2013**

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah zadání územního plánu

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

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

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,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A1) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE - URBANISTICKÁ KONCEPCE

Koncept rozvoje obce bude vycházet ze současně platného územního plánu obce Tuklaty. Budou navrženy takové plošné a prostorové regulativy, které zachovají, případně zkvalitní stávající urbanistický ráz obce.

Posoudit a vyhodnotit záměry fyzických a právnických osob:

Na základě obdržených podnětů fyzických a právnických osob, projednaných v zastupitelstvu obce Tuklaty je nutné **prověřit zapracování záměrů**, které nejsou ve střetu s celkovou koncepcí rozvoje obce Tuklaty, tedy záměry, u kterých se zastupitelstvo obce Tuklaty vyjádřilo kladně. Požadavky vyplývající ze záměrů fyzických a právnických osob – Příloha č. 1. tohoto zadání, která je nedílnou součástí návrhu zadání změny č. 1) územního plánu obce Tuklaty.

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a především ve vztahu k využití ploch dle schváleného územního plánu.

Urbanistická koncepce

Změna č. 1 v nově navržených lokalitách stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále změna ÚP stanoví podmínky plošného a prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

V lokalitě „Přední čtvera“ bude v souladu s vydaným územním rozhodnutím čj: 839/11/STAV/Som ze dne 25.11.2011 upravena koncepce plošného a prostorového uspořádání tak, aby byla v souladu s tímto vydaným územním rozhodnutím : Změna ÚP č. 1) převezme a bude respektovat regulaci dle vydaného výše uvedeného územního rozhodnutí, minimální plocha pozemku pro výstavbu RD nebude menší než 800 m².

V lokalitě „Obůrky“ bude změnou číslo 1) snížena minimální plocha pozemku (parcely) pro výstavbu RD na 800 m².

Návrh Zadání změny č. 1 územního plánu obce Tuklaty

Případně bude optimalizována i minimální velikost pozemků lokality „V Ohrádce“ a dalších lokalitách, optimalizace však zásadně nezmění základní koncepci venkovské zástavby, která je součástí stávajícího územního plánu.

A2) koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

koncepce dopravní infrastruktury obce se zásadním způsobem změnou č. 1 nemění

Technická infrastruktura:

Oproti stávajícímu územnímu plánu se změnou č. 1 zásadně nemění koncepce veřejné infrastruktury.

Zásobování vodou:

Bude projednána kapacita vodovodu s vlastníkem VHS Vrchlice - Maleč.

Kanalizace:

Splaškové vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny na čistírnu odpadních vod a posouzena její kapacita.

Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.

Hospodaření s odpady:

Bude navržena plocha zpevněná plocha s možností sběrného dvora pro obec na pozemku parc. č. 1188 k. ú. Tuklaty

Elektřina :

Bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch

Veřejná prostranství : nutno vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění-požadavky na vymezení veřejných prostranství:

A3) Koncept uspořádání krajiny

Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORU ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

V případě potřeby bude návrh koncepce krajiny řešen **samostatnou studií** s potřebnými průzkumy (samostatný výkres).

C) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby:

Jako VPS budou označeny především stavby dopravní a technické infrastruktury. Vymezeny pak budou jako VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšná opatření:

Jako VPO budou označeny prvky ÚSES a plochy veřejných prostranství. Vymezeny pak budou VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

Asanace území:

Konkrétní požadavky nebyly zjištěny.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

V řešeném území nebudou navrhovány.

D) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Předpokládá se podmínit územní studií všechny navrhované plochy bydlení nad 10 000m². Požadavky na obsah územní studie pro jednotlivé lokality budou v návrhu územního plánu dále blíže specifikovány s ohledem na stav území.

Regulační plán není v žádné lokalitě navržen, lokality podmíněné uzavřením dohody o parcelaci nejsou navrženy.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA VARIANT ŘEŠENÍ

Při pořízení změny Ú P č. 1 není předpokládáno ověření koncepce variantním řešením.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Základní požadavky :

- Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006Sb., pokud není dále uvedeno jinak
- ÚP bude zpracován digitálně nad aktuální katastrální mapou (aktuální výstup k předcházejícímu kvartalu), v měřítku 1:5000 hlavního výkresu
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- Návrh bude pro účely projednání dle §50 odevzdán ve 2 vyhotoveních
- Upravený návrh pro veřejné projednání dle §52 bude odevzdán ve 2 vyhotoveních.

Návrh Zadání změny č. 1 územního plánu obce Tuklaty

- Konečný návrh změny č. 1 obce Tuklaty bude odevzdán ve 5 vyhotoveních.
- Všechny fáze návrhu budou předány též na CD – textová část i grafická část ve formátu Pdf.

G) (TÝKÁ SE POUZE HL. MĚSTA PRAHY)

H) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu obce Tuklaty nepředpokládá záměr uvedený v příloze č.1 zákona č.100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů spadajících do kategorie II:

V řešeném území se nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí nebyly dosud uplatněny, mohou být uplatněny v průběhu projednání zadání ÚP a případně následně doplněny (vyjádření Krajského úřadu pro Středočeský kraj). Bude-li uplatněn požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí bude zpracováno a projednáno vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území.

H1) Požadavky z Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 (dále PÚR 2008), od té doby byla několikrát aktualizována..

Z tohoto dokumentu pro území obce Tuklaty vyplývají tyto **požadavky**:

1) Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB1 – Rozvojová oblast Praha

Vymezení:

Hlavní město Praha, ORP Benešov, Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Černošice, Český Brod, Dobříš, Kladno, Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník, Neratovice, Říčany, Slaný.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části mezinárodní významový přesah; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území
- rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a zaborům ploch veřejně přístupné zeleně
- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch

Návrh Zadání změny č. 1 územního plánu obce Tuklaty

- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch, účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center
- f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny

Úkoly pro územní plánování:

- a) při respektování republikových priorit (zejména uvedených v článku 19 /vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch/, článku 22 /vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu/, článku 24 /vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury/ a článku 27 /vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území/ dle PÚR 2008) územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obecné formulace PÚR 2008 jsou obsaženy v návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaném zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK.

H2) Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje

oproti stávající vydané územně plánovací dokumentaci zůstávají neměnné

H3) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území města obce Tuklaty jsou součástí zpracovaných územně analytických podkladů pro území ORP, které povinně zpracovává a průběžně aktualizuje úřad obce s rozšířenou působností a jsou respektovány ve vydaném územním plánu obce.

Přílohou a nedílnou součástí návrhu zadání změny č. 1) je seznam podnětů schválených v zastupitelstvu obce Tuklaty, které budou v rámci projednání návrhu změny prověřeny.

**Příloha č. 1) návrhu zadání územního plánu obce Tuklaty -
seznam pozemků včetně požadovaného funkčního využití
dotčených návrhem zadání změny č. 1) územního plánu obce
Tuklaty**

**Pozemek parcelní číslo: 125/2, 126/1, katastrální území Tuklaty,
72, katastrální území Tlustovousy**

Požadovaný způsob využití pozemků je rozšíření plochy sportovišť a jejich zázemí. Okrajové části pozemků budou využity pro vzrostlou zeleň.

Pozemek parcelní číslo: 1044 katastrální území Tuklaty

Návrh na změnu Územního plánu se týká změny funkční plochy R2 na Z9-BN (bydlení nízkopodlažní). Požadovaný způsob využití pozemků je umístění jedenácti pozemků pro výstavbu RD a plochy veřejné zeleně s možností řešení povrchových vod retenčním jezírkiem. Plocha uvažovaná pro zástavbu RD je 13 680 m², plocha zeleně a ostatní plochy 9 704 m².

Zástavba a členění území vychází z omezení daného ochrannými pásmy.

**Pozemek parcelní číslo: 1168, 1170, 1174 katastrální území
Tuklaty**

Návrh na změnu Územního plánu se týká změny funkční plochy RZ a PP na VP (nerušící výroba a sklady). Navržené využití bude jako odstavná plocha pro nákladní automobily vč. odpovídajícího zázemí, alternativně jako plocha pro nerušící výrobu a služby.

Pozemek parcelní číslo: 1231 katastrální území Tuklaty

Zamýšlená plocha leží v těsném sousedství potoka a navazuje na již zrealizovanou plochu biokoridoru. Jelikož je při zvýšení hladiny potoka tato část pole silně podmáčena, nelze zde uvažovat s jiným způsobem využití než vzrostlou zelení. Tato svým umístěním na návětrné straně obce bude rovněž sloužit jako větrolam.

Pozemek parcelní číslo: 54/1, 12, 13, 14 a 55/2, 3, 4, 6 katastrální území Tuklaty

Jedná se totiž o plochy zahrad, které přísluší ke stávajícím rodinným domům v ulici Na Rafandě. Plochy jsou oploceny a již osázeny ovocnými a okrasnými stromy. Rovněž v katastru nemovitostí je původně označený druh pozemku u části pozemku parc. č. 54 opraven při posledních pozemkových úpravách na zahrady. Způsob využití pozemků je i nadále uvažován jako zahrady k RD, jelikož se jedná o nepřístupnou zadní část zahrad s vysokou hladinou spodní vody.

Pozemek parcelní číslo: 147/24 katastrální území Tuklaty

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění 1RD. Při zpracování UP došlo ke pochybení a pozemek, na kterém byl již zastupitelstvem obce ze dne 29. 11. 2010 odsouhlasen záměr s umístěním stavby RD, nebyl z důvodu nepředaných podkladů zhotoviteli začleněn do zastavitelného území.

Pozemek parcelní číslo: 449, 261/6 katastrální území Tlustovousy

Návrh na změnu Územního plánu se týká změny funkční plochy TP na BN (bydlení nízkopodlažní). Požadovaný způsob využití pozemků je umístění 1 izolovaného RD a samostatné garáže.

Pozemek parcelní číslo: 423, 430, 431, 439, 447, 450, 455, 456, 462, 86/3 katastrální území Tlustovousy.

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění 41 pozemků pro výstavbu RD, plochy občanské vybavenosti obce a plochy veřejné zeleně. Plocha uvažovaná pro komunikace a zástavbu RD je 51 339 m², plocha zeleně 4800 m² a plocha pro občanskou vybavenost 4 700 m².

Zástavba a členění území vychází z omezení daného konfigurací terénu a z toho plynoucího odkanalizování lokality. Celou lokalitu lze napojit na koncové body stávajících sítí a navrženými komunikacemi ji propojit se stávající zástavbou obce.

Pozemek parcelní číslo: 1215 katastrální území Tuklaty

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění přístupu a vjezdu na pozemek 828/1.

Vzhledem k umístění a terénní členitosti pozemků se jedná o jediný možný přístup ze stávající zpevněné komunikace.

Pozemek parcelní číslo: 1247 katastrální území Tuklaty

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění dvou parcel pro výstavbu RD. Jedná se o část pozemku 1247, jehož celková plocha je 22 733 m². Zamýšlená plocha změny funkčního využití je 2150 m².

Tato část pozemku leží podél obslužné komunikace, navazuje přímo na zastavěné územní obce a je zapojitelná na komunikaci, elektrifikaci i stávající kanalizační a vodovodní řad obce.

Pozemek parcelní číslo: 62/11 katastrální území Tuklaty

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění dvou parcel pro rodinné domky. Na zamýšlené ploše je v současnosti travnatá plocha, jelikož se jedná o část území s obtížným přístupem pro zemědělskou mechanizaci. Pozemky lze připojit k nově vybudované infrastruktuře obce. Přístup k pozemkům lze řešit i ze severní strany od stávající komunikace u garáží.

Pozemek parcelní číslo: 1153, 1154, 1161/1, 1161/2 katastrální území Tuklaty

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění občanské vybavenosti obce, alternativně jako nerušící výroba. Zamýšlená plocha, která bude vymezena budoucí okružní komunikací, bude obtížně přístupna pro zemědělskou mechanizaci, resp. bude zcela odříznuta komunikacemi a železnicí. V okrajové části pozemků je počítáno s doplněním vzrostlé zeleně.

Pozemek parcelní číslo: 1188 katastrální území Tuklaty

Požadovaný způsob využití pozemku je umístění provozu sběrného dvora a areálu nerušící výroby a služeb. V areálu bude možnost využití sběrného dvora pro obec Tuklaty.