

NÁVRH ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TUCHORAZ
03/2015

textová část



KOLEKTIV AUTORŮ:
ING. ARCH. IVAN VAVŘÍK
ING. ARCH. DAVID MĚSKA

Obsah (str. 2)

Předmluva (str. 4)

I. Část výroku

I. 1. Textová část výroku (str.5)

I. 2. Grafická část výroku

- I. komplexní využití urbanizovaného území, M 1:2 880
2. komplexní využití neurbanizovaného území, M 1:10 000
3. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

II. Odůvodnění

II. 1. Textová část vyplývající z vyhlášky 500/2006 Sb. (str.8)

- a. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (str. 8)
- b. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona (str. 11),
- c. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení, (str. 16)
- d. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (str. 16)

II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona (str.17)

- a. výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona (str. 17),
- b. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (str. 17),
- c. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (str. 17),
- d. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (str. 17),
- e. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (str. 17),
- f. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (str. 19).

II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu (str.19)

- a. Postup při pořízení změny územního plánu obce (str.19),
- b. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách (str. 19),
- c. Vyhodnocení připomínek (str. 19).

II. 2. Grafická část

- 7.1.** Zábor ZPF a PUPFL
- 7.2.** Zábor ZPF a PUPFL doplněk

Předmluva:

Textová část platného ÚPSÚ Tucharaz není členěna v části výroku v souladu s přílohou č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., neboť se jedná o územní plán zpracovaný před rokem 2006, kdy vstoupila v platnost novela stavebního zákona a souvisejících prováděcích vyhlášek. Stávající územní plán je vydán formou obecně závazné vyhlášky, která ve své příloze uvádí závazné části územního plánu. Protože však změna č.3 ÚP Tucharaz bude vydána formou opatření obecné povahy, je nutné tuto změnu strukturovat na část výroku a část odůvodnění. Proto jsou v textové části výroku změny č.3 ÚPSÚ Tucharaz v souladu s metodickým doporučením MMR ČR z prosince 2014 doplňovány či měněny pouze ty části textové zprávy ÚPSÚ Tucharaz, které jsou touto změnou (vymezením lokality Z03.1) dotčeny a mají přímou vazbu na znění obecně závazné vyhlášky (jedná se tak o závazné části platného ÚP), kterou je platný ÚPSÚ Tucharaz vydán.

Textová část odůvodnění této změny vychází z platné legislativy a je tedy strukturována dle přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.

I.1. Textová část výroku

Územní plán sídelního útvaru Tuchoraz se mění takto:

1. V části **C.01 Urbanistická koncepce – Urbanistická charakteristika, prostorové uspořádání organizace území** se za název této kapitoly vkládá následující text (který tak tvoří první odstavec):

„Zastavěné území jádrové obce Tuchoraz bylo revidováno změnou č.3. Při jeho vymezení byl zohledněn dosavadní vývoj ve vymezených rozvojových lokalitách a byly odstraněny rozpory územního plánu vázající se na území bezprostředně navazující na lokality rozvoje dané touto 3.změnou (P03.1 a P03.2). Změna zastavěného území proběhla k datu 22.3.2015.“

2. V názvu kapitoly **C.05 Rozvojové prostory sídla** se vypouští slovo sídla a znění této kapitoly je tak následující:

„C.05 Rozvojové prostory.“

3. V části **C.05 Rozvojové prostory** se za devátý odstavec přidává následující text (tvořící desátý odstavec):

„Lokalita P03.1 je vymezena na pozemku parc. č.77/4 a jej výměra činí 852m². Navrhovaný funkční charakter je RS – plochy smíšené rekreace. Lokalita je vymezována jako lokalita přestavby, neboť je návrhem této změny součástí zastavěného území obce. Kapacita nově navrhované lokality je jeden rekreační objekt nebo (v souladu s přípustným využitím dané funkce) jeden objekt pro trvalé bydlení.“

4. V části **C.05 Rozvojové prostory** se za výrokovou část č.2 této změny přidává následující text (který tak tvoří jedenáctý odstavec):

„Lokalita Z03.1 je vymezena na pozemku tvořeném částmi parc.č.317, 150, 152 a 153. Celková výměra této lokality činí 29 640m². Navrhovaný funkční charakter je TI – plocha technické infrastruktury. Nově navrhovaná lokalita slouží pro přípož/zkapacitnění ropovodu Družba a její vymezení je iniciováno vymezením tohoto záměru v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje – ZÚR SK. Zde je tento záměr veden i jako veřejně prospěšná stavba s označením R.01 (v územním plánu pak vymezena VPS jako WT.01).“

5. V části **C.05 Rozvojové prostory** se za výrokovou část č.3. této změny přidává následující text (který tak tvoří dvanáctý odstavec):

„Lokalita P03.2 je vymezena na pozemku tvořeném částí parcely č.77/3 a její rozloha činí 4 666m². Navrhovaný funkční charakter je systém sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO). Její vymezení je dáno změnou průběhu hranice zastavěného území obce, nyní je tato plocha jeho součástí. Nutně tak musí nést nějakou vhodnou formu funkčního charakteru vázaného na urbanizovaný prostor sídla.“

6. V části **M.04 Územní rezervy** se za první odstavec přidává další odstavec tvořený následujícím textem:

„Změnou č.3 jsou vymezeny další dvě územní rezervy – R03.1 a R03.2. Obě územní rezervy doplňují vymezenou zastavitelnou plochu Z03.1 a spolu s ní vytváří krajskou dokumentací požadovaný koridor o šíři 300m vymezený za účelem přípož/zkapacitnění ropovodu Družba. Rozloha R03.1 činí 30 368m² a rozloha R03.2 činí 20 805m². V takto vymezených územních rezervách není možno provádět takové změny v území, jež by negativním způsobem mohly ovlivnit budoucí investici nebo ji zcela znemožnit.“

7. V části **N.01.2 Krajina a sídelní zeleň** se vkládá pátá kapitola s názvem **05. Systém sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační**, která obsahuje tento text:

„Hlavní využití:

- izolační a ochranná zeleň, která má zmírnit šíření negativních jevů (hluku a prachu) z identifikovaných zdrojů a opticky zakrýt provozy narušující obraz obce.

Přípustné využití:

- veřejná a doprovodná zeleň
- soukromá a vyhrazená zeleň
- městský mobiliář odpovídající užití v parkové ploše
- budování cest pro pěší a cyklistickou dopravu
- umísťování drobné architektury odpovídající definici stavby přípustné v nezastavitelném území.
- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů,
- vodohospodářské stavby, protipovodňová opatření se zachováním vegetační složky.
- umístění konkrétního záměru čistírny odpadních vod.

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je zejména snižovat potenciál ochrany stávajícího porostu ve vymezených ochranných pásmech identifikovaných zdrojů znečištění.
- umísťovat stavby nad rámec specifikace §18 stavebního zákona, mimo technické infrastruktury ČOV a nutného souvislého vybavení.“

8. V části **N.02 Specifikace veřejně prospěšných zájmů a staveb**, v podkapitole **A. Technická infrastruktura**, se za v části **Navrhovaná zařízení technické vybavenosti** za bod **A.2** vkládá bod **A.3** následujícího znění:

„Vymezena je lokalita WT.01 (Z03.1) s funkčním charakterem TI za účelem přípolože/zkapacitnění ropovodu Družba. Dotčeny jsou následující části parcel: parc.č.371 (o výměře 753m²), parc.č.150 (o výměře 27 240m²), parc.č.152 (o výměře 1 636m²) a parc.č.153 (o výměře 11m²). Na takto dotčené části parcel se v souladu s §101 a §170 zákona 183/2006Sb. vymezuje právo předkupní i právo vyvlastňovací ve prospěch společnosti MERO a.s., vlastněné 100% státem prostřednictvím Ministerstva Financí.

Předmětné části parcel jsou zachyceny v grafické části této dokumentace.“

9. V části **N.04 Zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení** se bod **a, Dostavby a úpravy ve stávající zástavbě** a bod **b, Výstavba na plochách určených k zastavění** ruší a nahrazuje se tímto textem:

„Objekty musí dodržovat výškovou hladinu zastavění dvou podlaží s podkrovím, podkroví může být u obytných staveb využito k obytným účelům. Výška takového objektu nesmí přesáhnout 9m (měřeno od nejnižšího ke stavbě přilehlého bodu či pásu terénu po atiku či hřeben střechy).

Stavební parcely nově vymezované na ucelených pozemcích nesmí včetně zpevněných ploch ve funkčních kategoriích BV, SV a RS přesáhnout 35% celkové rozlohy takového pozemku.

Nároky na parkovací stání musí být plně saturovány na pozemku investora stavby.

Zásobování pitnou vodou bude provedeno z vlastní studně nebo připojením na obecní vodovod.

Dešťové vody musí být v maximální možné míře zasakovány přímo na pozemku souvislém se stavbou.

Splaškové vody musí být jímány v nepropustné jímce (obec Tuchoraz nedisponuje centrální ČOV) s následnou řádnou likvidací, nebo musí být před vypuštěním do vhodného recipientu patřičným způsobem přečištěny (domovní ČOV). Zároveň systém sloužící pro odvedení splaškových vod musí být připraven na budoucí napojení na centrální obecní ČOV.“

II. Odůvodnění

II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.

a. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané na úrovni státu (PÚR 2008) a konkrétního přijatého řešení daného touto změnou č.3 ÚPSÚ Tuchoraz

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.

Politika územního rozvoje určuje základní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se uplatňují na celém území České Republiky. Dále určuje rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury.

Politiku územního rozvoje dále rozvíjí krajská územně plánovací dokumentace (ZÚR), která podrobněji určuje příslušné jednotlivé atributy definované PÚR.

Protože se jedná o drobné změny na úrovni ÚP, nevyplynají z PÚR ČR, jakožto základního rámce územního plánování ČR, žádné přímé požadavky na zapracování. S obecnými požadavky na územně plánovací činnost zachycenými PÚR ČR je pak tato změna č.3 v souladu.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK) a konkrétního přijatého řešení daného touto změnou č.3 ÚPSÚ Tuchoraz

Nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského Kraje (ZÚR SK). Navrhovaná změna ÚPSÚ musí být v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. ZÚR SK nabyly účinnost dnem 22.2.2012 (vydány zastupitelstvem Středočeského kraje). Zásady územního rozvoje zpřesňují vymezení rozvojových os a rozvojových oblastí daných PÚR (2008) a vymezují rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu, dále pak zpřesňují vymezení specifických oblastí daných PÚR a vymezují specifické oblasti krajského významu, upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vymezují cílové charakteristiky krajiny, vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření nadmístního významu pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, stanovují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a vymezují plochy a koridory ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií či regulačním plánem.

ZÚR SK v rámci zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a os ve Středočeském kraji nezahrnují obec Tuchoraz ani do jednoho z takových prvků.

ZÚR SK stanovují v čl.01-09 priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z těchto priorit, prezentujeme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému prostoru:

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje,

založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Lokalita P03.1 je lokalitou vymezovanou z důvodu tlaku na přirozený rozvoj v území. Forma takového drobného rozvoje se velmi těžko odhaduje na delší dobu dopředu a současný ÚPSÚ je již 14 let starý, z hlediska těchto potřeby tedy ne zcela aktuální. Nicméně právě taková forma rozvoje stála za postupným vývojem podobných sídel a dnes si takových prostorů ceníme více, než uniformní a neuchopitelné sídelní kaše vzniklé mimo jiné i díky formě územního plánování, kdy se nejprve plánují a poté budují velkoplošné zásahy najednou a bez patřičné kvality.

Lokalita Z031 je vymezována mimo jiné i vzhledem k zajištění stabilního hospodářského rozvoje na úrovni státu.

ZÚR SK zpřesňují v čl.111-195 plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezují plochy a koridory krajského významu. Z těchto upřesnění, prezentujeme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému prostoru:

- (165) ZÚR zpřesňují koridor DV1 (z PÚR 2008) pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01.

Protože se jedná o veřejně prospěšnou stavbu (VPS), je nutné ji vymezit minimálně částečně přímo jako rozvojovou plochu. Proto byla vymezena rozvojová plocha Z03.1 s funkcí technické infrastruktury (TI), která ve své ose zahrnuje současné vedení ropovodu a vytváří kolem něj průběžný pás o šířce 100m. Tato lokalita byla zároveň vymezena jako VPS – WT.01. Ostatní území do požadovaného koridoru o šířce 300m bylo řešeno formou územní rezervy.

- (169) ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování: Zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 až R03 v šířce 300m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Šířka požadovaná k ochraně takto vymezeného území (R01 – šířka koridoru 300m) vychází z ochranného pásma tohoto produktovou (150m na obě strany). Samotnou stavbou samozřejmě nebude dotčeno takto rozsáhlé území a proto byla šíře koridoru vymezovaného za účelem vymezení VPS R01 (WT.01) rozvojovou plochou Z03.1 stanovena na 100m. Zbýlá plocha do požadované územní ochrany v šíři koridoru 300m byla vymezena územní rezervou. Územní rezerva znemožňuje provedení takových zásahů, jež by ztížily či ohrozily budoucí investici ve směru provedení přípolož nebo zkapacitnění produktovou.

- (193) ZÚR SK vymezují na regionální úrovni v k.ú. Tuchoraz tyto prvky ÚSES: Regionální biocentrum RC 1024 Tuchoraz a regionální biokoridor RK 1237 Dolánka – Tuchoraz.

Tyto prvky, zahrnující především tok Šembery, její neurbanizované části údolnice a vodní díla na tomto toku, se nachází v bezprostřední blízkosti vymezované lokality P03.1., nejsou jí však dotčeny. Regionální biokoridor se na hrázi Mlýnského potoka zužuje prakticky pouze na samotný vodní tok, okolní plochy jsou totiž již silně urbanizovány a biokoridor by v nich nebyl funkční. Samotná plocha lokality se nachází nad hrází Mlýnského rybníka, nejedná se tudíž o nivu Šembery (potenciální střet s VKP ze zákona).

ZÚR SK vymezují v čl.204-225 cílové charakteristiky krajiny. K.ú. Tuchoraz je vedeno v kategorii N – krajinně relativně vyvážené. ZÚR SK stanovují tyto zásady péče o tento typ krajiny při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- (218) ZÚR SK vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám: Relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemku; nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
- (219) ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: Dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Návrhem lokality P03.1 nedojde k negativnímu narušení současného stavu krajiny ani nebude snížen potenciál pro dosažení vyváženého stavu cílové krajiny. Lokalita je umístěna v nezastavěné proluce zastavěného území. Její případné využití ke stavbě rekreačního či obytného domu dle prostorových možností daných platným ÚP a touto změnou nezatíží širší prostor nad akceptovatelnou mírou.

Dopravní napojení na dostatečně kapacitní komunikaci se nachází na hranici pozemku. Stejně tak síť technického vybavení obce jsou dostupné díky přilehlé a z tohoto hlediska vybavené zástavbě.

Území se zvýšenou ochranou (RB, RK územního systému ekologické stability) nebudou narušeny. Průběh jejich hranic v širším okolí lokality je významným způsobem determinován urbanizačními procesy a přestože byla dosud v navrhované lokalitě Z03.1 funkce nezastavitelná, nebyla k těmto prvkům územně připojena.

ZÚR SK vymezují v čl.226-225 veřejně prospěšné stavby a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Z těchto vymezení prezentujeme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému prostoru:

- (233) ZÚR SK vymezují veřejně prospěšné stavby dálkovodů: Na k.ú. Tuchoraz se jedná o VPS R01 – Ropovod Družba – přípož nebo zkapacitnění koridoru.

Tato VPS byla vymezena ve 3.změně ÚPSÚ jako WT.01 (kód této VPS v krajské dokumentaci je R01, rozvojová lokalita v ÚPSÚ Tuchoraz je pak označena jako Z03.1). Vlastní koridor vymezený rozvojovou plochou byl vymezen v šíři 100m, zbylé území do požadované šíře koridoru 300m bylo vymezeno o územními rezervami R03.1 a R03.2.

- (237) ZÚR SK vymezují veřejně prospěšná opatření: V k.ú. Tuchoraz se jedná o RC 1024 Tuchoraz a RK 1237 Dolánka – Tuchoraz.

Současný ÚPSÚ Tuchoraz nevymezuje prostřednictvím své prováděcí vyhlášky žádné veřejně prospěšná opatření. V souladu s uplatňovanou praxí, kdy si krajské úřady (subjektem, ke kterému se vymezují předkupní či vyvlastňovací práva k pozemkům pod regionálními biocentry a biokoridory, jsou kraje) nepřejí vymezování takových VPO obecně, ale pouze v kritických situacích, nebyly tyto VPO touto změnou č.3 vymezeny.

ZÚR SK vymezují v čl.238-240 požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO. Z těchto požadavků prezentujeme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému prostoru:

- (238) ZÚR SK stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace plocha a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí: ORP Český Brod – obec Tuchoraz – vymezení R.01, RC 1024 a RK 1237.

Trasování těchto prvků netřeba změnou č.3 korigovat, neboť na úrovni ÚPSÚ Tuchoraz kopírují jejich vymezení v ZÚR SK a jejich současný průběh odpovídá maximálním možnostem v daném území pro trasování takového prvku.

b. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. stavebního zákona,
3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Vyhodnocení splnění požadavků zadání následuje níže (znění zadání kurzívou). Body 1.-4. nebyly v této fázi vymezovány. Změna č.3 ÚPSÚ Tuchoraz nebyla řešena ve variantách. Ostatní body budou doplněny až na základě výsledků či formy projednávání tohoto návrhu územního plánu.

Vyhodnocení splnění požadavků zadání

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 Tuchoraz.

Návrh změny č.3 vychází z platného ÚPSÚ Tuchoraz.

Posoudit a vyhodnotit záměry fyzických a právnických osob:

Na základě obdrženého podnětu projednaného v zastupitelstvu obce bude ve změně č. 3 projednána změna funkčního využití pozemku parc. č. 77/4 na využití umožňující výstavbu rekreačního RD.

Podnět byl vyhodnocen a zapracován do návrhu této změny č.3 jako lokalita P03.1 s funkčním návrhem RS.

Urbanistická koncepce

Změna č. 3 navrhuje plochu pro funkční využití umožňující výstavbu 1 RD, čímž nedojde k narušení urbanistické koncepce obce Tuchoraz.

V případě lokality P03.1 se jedná o drobnou změnu, jež je do ÚPD zapracována včetně nároků na zastavěnost pozemku a maximální výšku objektu.

Lokalita Z03.1 je vymezována za účelem přípoje/zkapacitnění ropovodu Družba a její vymezení je iniciováno nadřazenou ÚPD – ZÚR SK.

Lokalita P03.2 je vymezována za účelem změny funkční kategorie zeleně na této ploše (navrhovaný funkční charakter je zeleň ochranná a izolační – ZO), neboť se návrhem této změny ocitá v zastavěném území obce. Nutnost změny průběhu hranice zastavěného území je dána faktem, že zástavba přilehlá k Mlýnskému rybníku ze severu byla dosud vedena jako funkční kategorie RS, avšak nebyla zahrnuta do zastavěného území obce (přestože je pojednána funkčním charakterem odpovídajícím zastavěnému území).

A2) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura:

Koncepce dopravní infrastruktury obce se zásadním způsobem změnou č. 3 nemění.

Koncepce dopravní infrastruktury zůstala neměnná.

Technická infrastruktura:

Oproti stávajícímu územnímu plánu se změnou č. 3 zásadně nemění koncepce veřejné infrastruktury.

Koncepce veřejné technické infrastruktury obce se nemění. Potenciální investici do technické infrastruktury umožňuje vymezení lokality Z03.1, jedná se však o zkapacitnění/přípoje ropovodu Družba, což nemá praktický vliv na podobu a funkci vlastního technického vybavení obce.

Zásobování vodou:

Předpokládá se napojení pozemku z veřejného vodovodu, alternativně z vlastní studny.

Vzhledem k lokaci rozvojové plochy P03.1 je tímto návrhem změny učiněn stejný předpoklad.

Kanalizace:

Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení, obec Tuchoraz nemá v současné době vybudovanou kanalizační síť.

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

Požadavky na takové řešení jsou ve struktuře změny č.3 vymezeny změnou obecných regulativů.

Veřejná prostranství

Změna č. 3 nenavrhuje nová veřejná prostranství.

Změnou č.3 nebyly navrhovány nová veřejná prostranství.

A3) KONCEPT USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Podnět změny č. 3 nemá vliv na uspořádání krajiny, jedná se o plochu přestavby v zastavěném území obce.

Vymezení lokality P03.1 a lokality P03.2 jako lokality přestavby vyplývá ze současné změny průběhu zastavěného území obce v dané lokalitě. Tento krok nebyl učiněn účelově (z hlediska zjednodušení vymezení

lokality přestavby oproti lokalitě nově zastavitelné), ale z důvodu absence vymezení zastavěného území v západní části územního plánu na pozemcích souvislých se stavbami nacházejícími se na st. parcelách č.199, 257, 247 a 228. Tento fakt bylo nutné v návrhu změny č.3 zohlednit, neboť i funkční charakter této plochy je v územním plánu veden jako RS – plochy smíšené rekreační, tedy funkce urbanizovaného území sídla. Zastavěné území bylo upraveno tak, aby tvořilo logický souvislý celek se zastavěným územím jádrové obce, zahrnuta tam tedy byla rovněž proluka tvořená částečně pozemkem 77/3 (částečně z důvodu průběhu regionálního biocentra RC 1024 Tuchoraz tímto pozemkem – jedná se výjimečný případ z hlediska platnosti §58, stavebního zákona)) a pozemkem parc.č.77/4 nově vymezované lokality přestavby P03.1. Úprava vymezení zastavěného území obce proběhla v obecném souladu s §58 stavebního zákona.

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

Změna č. 3 nenavrhuje žádné územní rezervy.

Změna č.3 navrhuje oproti územní rezervy R03.1 a R03.2 z důvodu vymezení krajské VPS R.01 vzhledem k záměru přípoje/zkapacitnění ropovodu Družba.

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

Návrh změny č. 3 nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

Návrh změny č.3 navrhuje v ÚPSÚ Tuchoraz VPS WT.01 jako krajskou VPS R.01 vzhledem k záměru přípoje/zkapacitnění ropovodu Družba.

Regionální biocentrum RC 1024b Tuchoraz a regionální biokoridor RK 1237 Dolánka – Tuchoraz nebyl zpracován jako VPO s možností vyvlastnění či předkupního práva pro Středočeský kraj. Toto nebylo zpracováno, neboť se tímto krokem umožní určitá míra spekulace s prodeji pozemků a obecnou praxí bývá tento bod v takové podobě nezpracovávat.

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

Regulační plán ani územní studie nejsou v dané lokalitě navrženy.

Požadavek na vypracování regulačního plánu či územní studie v lokalitách navrhovaných touto změnou č.3 nebyl učiněn.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA VARIANTNÍ ŘEŠENÍ

Při pořízení změny Ú P č. 3 není předpokládáno ověření koncepce variantním řešením.

Změna č.3 ÚPD obce Tuchoraz nebyla řešena ve variantách, neboť k tomuto neexistoval důvod. Návrh řešení je jednoznačný.

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 kvartálu), v měřítku 1:5000 hlavního výkresu
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- Návrh bude pro účely projednání dle §50 odevzdán ve 1 vyhotovení + CD
- Upravený návrh pro veřejné projednání dle §52 bude odevzdán v 1 vyhotovení + CD.
- Konečný návrh změny č. 3 obce Tuchoraz bude odevzdán ve 5 vyhotoveních.
- Všechny fáze návrhu budou předány též na CD – textová část i grafická část ve formátu Pdf.

Návrh této změny č.3 v souladu s metodickým pokynem MMR ČR z prosince 2014 nečlení část výroku dle přílohy č.7 vyhlášky 500/2006Sb., neboť se v této části drží struktury textové zprávy platného ÚPSÚ Tuchoraz, jakožto dokumentu vydaného ještě před 1.1.2007. Ve výroku této změny je kladen důraz na ty části územního plánu, které jsou závazné (vydány příslušnou obecní vyhláškou).

Územní plán je vypracován v grafické části v souladu s metodickým pokynem MMR ČR z prosince 2014 nad stávajícími výkresy (nebo byly tyto výkresy změnou č.3 doplněny). Z tohoto důvodu také nemohl být použit souřadnicově orientovaný mapový podklad a měřítka vypracování odpovídají měřítkům stávající výkresové části ÚPSÚ Tuchoraz.

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

Na základě výsledku projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚP Tuchoraz nebude zpracováno vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj území. Pozemek dále nezasahuje do soustavy NATURA 2000.

Z výše uvedeného důvodu nebylo vypracováno vyhodnocení vlivů územního plánu (nebo jeho změn) 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 Tuchoraz vyplývají tyto požadavky:

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 záborům ploch veřejně přístupné zeleně

nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch

řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch, účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady

zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center

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.

Článkem 10. ZÚR SK, bodem f., který zpřesňuje vymezení OB1 PÚR ČR, a který vymezuje k.ú. obcí nebo jejich místních částí v ORP Český Brod ležících v OB1 - Praha, není k.ú. Tuchoraz do této množiny zahrnuta. Výše uvedené požadavky jsou tak pro tuto změnu ÚPSÚ Tuchoraz irelevantní.

H2) POŽADAVKY ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Oproti stávající vydané územně plánovací dokumentaci zůstávají neměnné.

Tyto požadavky nejsou neměnné. ZÚR SK v k.ú. Tuchoraz požaduje vymezit krajskou VPS R.01 – přípořez/zkapacitnění ropovodu Družba a dále vymezení VPO – regionálního biocentra RC 1024 Tuchoraz a regionálního biokoridoru RK 1237 Dolánka – Tuchoraz.

Požadavek na vymezení VPS byl zapracován, požadavek na zapracování VPO (z výše uvedených důvodů) nebyl zapracován.

H3) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady pro území města obce Tuchoraz 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.

Dále budou respektovány požadavky dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. v platném znění.

V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku zahrnuté do územně analytických podkladů. Tento jev nemá přímý vliv na změnu funkčního využití pozemku řešeného ve změně 3.

Takové požadavky, které by měly vliv na vymezení lokalit této 3. změny, nebyly z ÚAP identifikovány.

d. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Takové záležitosti nejsou touto 3. změnou ÚPSÚ Tuchoraz řešeny.

e. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Návrh změny č.3 ÚPSÚ nebyl řešen ve variantách.

V řešeném území – lokalitě Z03.1 nebyly identifikovány investice do půdy.

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje činí 3,049ha. Celkový přehled k této zastavitelné lokalitě s identifikací třídy ochrany, bpej a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

rozvojová lokalita	výměra lokality	dotčené parcely	BPEJ	TO I.	TO II.	TO III.	TO IV.	TO V.	orná půda	zahrady	ovocné sady	vinice	trvalý travní porost	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha	zábor ZPF
P03.1	852	77/4	25900			852				852							852
Z03.1	29 640	371	20810 21000 /2010 0		725						725				16		
				28							28						
	150		20810 21000 /2010 0		8952						8952						
				1828 8							18288				91		
	152		20100 /2100 0		1636						1636						
	153		20100		11						11						
	30492			19963	9677	852	0	0	0	852	29640	0	0	0	0	0	30492
zast. pl. celkem				TO.I	TO.II	TO.III	TO.IV	TO.V	orná půda	zahrady	sady	vinice	tr. trav. porost	vodní pl.	zast. pl.	ostatní pl.	zábor zpf celkem
																	3,049 ha
																	zábor zpf celkem (ha)

vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

K záboru PUPFL touto změnou č.3 ÚPSÚ Tuchoraz nedochází.

Grafickým doplňkem je výkres záboru půdního fondu (výkres č.7.1 a 7.2), jež je součástí grafické části odůvodnění územního plánu.

II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona

a. výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

Výsledek tohoto přezkumu bude doplněn pořizovatelem na základě předloženého návrhu změny č.3 ÚPSÚ Tuchoraz.

c. 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 nebylo při návrhu změny č.3 ÚPSÚ dotčeným orgánem vyžadováno.

d. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny č.3 ÚPSÚ dotčeným orgánem vyžadováno, tento bod je tedy pro změnu č.3 irelevantní.

e. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny č.3 ÚPSÚ dotčeným orgánem vyžadováno, tento bod je tedy pro změnu č.3 irelevantní.

f. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty **obecné zdůvodnění přijatého řešení**

Zadáním určená změna pro prověření vázající se na pozemek parc.č.77/4 (zpracováno jako P03.1) byla celkovým návrhem rozšířena o rozvojovou lokalitu přestavby P03.2 a Z03.1 a vymezeny byly územní rezervy R03.1 a

R03.2.

Vymezení těchto rozvojových lokalit (P03.2 a Z03.1) a územních rezerv (R03.1 a R03.2) nad rámec zadání bylo vynuceno nároky krajské územně plánovací dokumentace ZÚR SK a vynucenou úpravou zastavěného území obce.

Obecná koncepce daná platným územním plánem nebyla v měřítku lokalit P03.1 a P03.2 překročena, vymezení lokality Z03.1 je dáno požadavky ZÚR SK.

Návrh změny územního plánu drobným způsobem rozvíjí možnosti smíšené rekreace včetně možnosti zástavby takové plochy plnohodnotným trvale obytným RD (lokalita P03.1). Tento rozvoj plně odpovídá požadavkům na rozvoj sídel podél jeho hranic nebo v jejich nezastavěných prolukách.

Komplexní zdůvodnění vzhledem k jednotlivým vymezeným lokalitám nově zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině (obecně ploch rozvoje)

Z03.1 – nová zastavitelná lokalita v severní části k.ú. Tuchoraz. Navrhovaný funkční charakter lokality je plocha technického infrastruktury (TI). Celková výměra lokality činí 29 640m².

Vymezení této lokality je iniciováno nadřazenou územně-plánovací dokumentací kraje – ZÚR SK. Zde je tento záměr veden jako koridor technické infrastruktury a označen jako VPS s kódem R01. Jedná se o přípožku nebo zkapacitnění ropovodu Družba.

P03.1 – lokalita přestavby v západní části k.ú. Tuchoraz. Navrhovaný funkční charakter lokality je smíšený rekreační (RS). Předpokládaná kapacita lokality činí 1 RD, tedy 3 obyvatelé, případně jeden rekreační objekt. Celková výměra lokality činí 852m².

Vymezení této lokality odpovídá umožnění přirozeného rozvoje obce při jejích hranicích zastavěného území nebo v jeho nezastavěných prolukách. Takový rozvoj odpovídá dlouhodobému vzorci vývoje podobných sídel a dnes jsou tyto „rostlé“ části vnímány výrazně příznivěji, než-li obvyklá nová výstavba z posledních 20 let.

Dopravní napojení lokality je umožněno z přilehlé komunikace. Technické napojení lokality se pohybuje v možnostech okolní zástavby. Konkrétní záměr musí být předem prověřen – napojení na rozvodnou síť elektrické energie, vodovodu, případně plynu.

P03.2 – lokalita přestavby v západní části k.ú. Tuchoraz. Navrhovaný funkční charakter lokality je systém sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační. Celková výměra lokality činí 4 666m².

Vymezení této lokality vyplývá ze změny vedení hranice zastavěného území obce (vynuceno nápravou dvojznačnosti územního plánu), čímž došlo k zahrnutí této lokality do tohoto území. Proto bylo třeba v této ploše definovat nějakou kategorii funkčního využití vázající se k zastavěnému území. Protože v této lokalitě existuje záměr umístění obecní ČOV, byla tato plocha začleněna do zeleně ochranné a izolační s přípustným využitím vzhledem k záměru umístění ČOV.

i. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Rozvoj zachycený lokalitou P03.1 je rozvojem využívajícím proluku v zastavěném území obce, je tím tedy podpořeno obecně účelnější využití zastavěného území.

Lokalita Z03.1 je vymezována vzhledem k takovému požadavku vyplývajícím ze ZÚR SK, vyhodnocení potřeby jejího vymezení je tak irelevantní.

II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu

a. Postup při pořízení změny územního plánu obce

Bude doplněno na základě výsledků projednávání návrhu ÚP.

c. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno na základě výsledků projednávání návrhu ÚP.

d. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno na základě výsledků projednávání návrhu ÚP.