

# ÚZEMNÍ PLÁN TUKLATY

## ZMĚNA Č.1

5/2018

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TUKLATY</b>	
Vydalo:	<b>Zastupitelstvo obce Tuklaty</b>
Datum nabytí účinnosti:	
Požizovatel:	Obec Tuklaty
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Monika Petrisková, starostka obce  podpis: <span style="float: right;">otisk úředního razítka:</span>

**Identifikační údaje**

**Identifikační údaje pořizovatele:**

Obecní úřad Tuklaty  
Na Rafandě 14  
250 82 Tuklaty

oprávněná úřední osoba  
pořizovatele:

Monika Petrisková, starostka obce

kvalifikovaná osoba pořizovatele:

Zdeňka Klenorová

**Identifikační údaje zhotovitele:**

odpovědná osoba:

Ing. arch. Ivan Vavřík  
Jaselská 32, 160 00 Praha 6 – Dejvice,  
tel.: 724 030 872

členové zpracovatelského týmu:

Ing. arch. Ivan Vavřík  
Ing. arch. Matyáš Roith

Obsah:

**I. VÝROKOVÁ ČÁST** *str. 4*

**II. ODŮVODNĚNÍ** *str. 18*

II.1. ČÁST ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÁ VYHLÁŠKOU 500/2006 Sb.

*str. 19*

II.2. NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 Odst. 4 a 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

*str. 31*

II.3. TEXTOVÁ ČÁST K NÁLEŽITOSTEM VYPLÝVAJÍCÍM ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

*str. 50*

# I. VÝROKOVÁ ČÁST

Změna č. 1 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu Tuklaty (dále jen ÚP). Koncepce ÚP není Změnou č.1 měněna.

V rámci výroku Změny č. 1 nejsou aktualizována demografická a podobná data původního ÚP, jež mají informativní charakter a obsahově spadají, podle současné legislativy, spíše do části odůvodnění ÚP.

Změna č. 1 respektuje způsob označení částí textu a kapitol původního územního plánu.

(Ve výkresové části Změna č. 1 mění, doplňuje, či ruší některé zobrazitelné jevy. Některé výkresy Změny č.1 jsou, vzhledem k povaze věci a účelnosti, řešeny pouze jako výřezy (nezobrazují celé řešené území).)

## Doplnění a úprava jednotlivých kapitol ÚP Změnou č.1:

### **A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

*Na začátek kapitoly se doplňuje text:*

„V rámci Změny č. 1 je aktualizováno vymezení zastavěných území (k datu 20. 4. 2018), dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., Zastavěná území jsou přehledně zachycena ve výkresové části (Změnou č. 1 měněných výkresech).“

### **B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

**B.a) Význam obce v osídlení, kvantifikace jeho rozvoje**

**B.a.a Širší vztahy - postavení obce v stávajícím osídlení**

*V kapitole se v názvu podkapitoly začínající „Stabilizované lokality mimo... „ zaměňuje text:*

„zastavěné území“

*za text:*

„kompaktní zástavbu Tuklat a Tlustovous“

### **C) KONCEPCE URBANISTICKÁ**

**C.a. Vymezení a charakteristika zastavitelných ploch a ploch přestavby.**

**Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího, využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**

*V kapitole se ruší čtvrtá věta - text:*

„Popis lokality územního rozvoje týkající se Veřejné zeleně - lokality ZZ1 až ZZ4 – viz část c.g) Vymezení systému sídelní zeleně - Rámcové zásady na ochranu a tvorbu zeleně v zájmovém území.“

*V tabulce se ruší šestý (Výměra (ha)) a osmý (Kapacita/počet obyvatel\*) sloupec a poznámka pod tabulkou.*

*Za výčet lokalit (na konec kapitoly C.a.) se doplňuje text:*

### „Přehled ploch a koridorů vymezených změnou č.1:

(plochy zeleně vymezené změnou č. 1 jsou popsány v kapitole C.g)

#### **Z1.01a, Z1.01b**

Zastavitelná plocha v severozápadní části obce Tuklaty. Navrhovaný funkční charakter je rekreace, sport - volný čas (SR). V lokalitě je přípustné pouze budování venkovních otevřených sportovišť s nezpevněným povrchem (tedy především plošných staveb ve smyslu budování různých typů hřišť) spolu s obvyklým vybavením – např. lavičky, koše, osvětlení apod. Případné zázemí je nutno situovat mimo nivu Tuklatského potoka (lokality SÚ1, případně ZZ4). Budování oplocení je umožněno, nesmí se však stát zdrojem vzdouvání případné povodňové vlny – průtok vody musí být zajištěn (vhodná volba technického a prostorového řešení oplocení).

#### **Z1.03**

Zastavitelná plocha v jihozápadní části katastru obce Tuklaty. Navrhované funkční využití je Nerušící výroba a sklady (VP). Je stanoven požadavek na ponechání pásu (nebo kultivaci nové) vzrostlé zeleně podél komunikace I/12 v šíři minimálně 4m. Zeleň umístěná v tomto pásu má vůči lokalitě Z1.03 izolační charakter a může být oplocena. Je rovněž stanoven požadavek na projednání a následné odsouhlasení dopravního napojení lokality Ředitelstvím silnic a dálnic ČR GŘ, úsekem výstavby a majetkovým správcem ŘSD ČR, Závodem Praha.

#### **Z1.05**

Zastavěná plocha v centrální části obce Tuklaty. Funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). V ploše jsou zahrady náležící stávajícím rodinným domům. V ploše se nedovoluje umisťovat nové stavby pro bydlení.

#### **Z1.06**

Zastavěná plocha v centrální části obce Tuklaty. Funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN).

#### **Z1.07**

Zastavitelná plocha umístěná v severní části katastru místní části Tlustovousy. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Předpokládaná bilance činí 1 RD, tedy 2,5 obyvatele. Je stanoveno možné stavební využití předmětné lokality ke stavbě 1 RD s obvyklým doprovodným zařízením a zázemím (garáže, stání, pochozí a pojízdné zpevněné plochy, technická infrastruktura, stavby uvedené v §21, odst.4, vyhlášky 501/2006 Sb.) bez ohledu na požadavky plynoucí z funkčního využití na minimální výměru parcely určené k výstavbě RD. Celková zastavěná plocha vymezené lokality (parcely) nesmí překročit 35% její celkové rozlohy, do této hodnoty se započítávají i zpevněné pochozí či pojízdné plochy. Hygienické nároky na vnitřní obytné prostředí stavby v části lokality nacházející se v ochranném pásmu ČOV musí být splněny. Náklady na taková případná opatření budou saturovány výhradně stavebníkem, jehož činnost tyto náklady determinuje.

#### **Z1.08d**

Zastavitelná plocha umístěná v jižní části katastru místní části Tlustovousy. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). V ploše je vyžadováno pořízení územní studie. V ploše musí být vymezeno minimálně 2000m<sup>2</sup> veřejného prostranství.

#### **Z1.08e**

Zastavitelná plocha umístěná v jižní části katastru místní části Tlustovousy. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN).

#### **Z1.10**

Zastavitelná plocha v jihozápadní části obce Tuklaty. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Předpokládaná bilance činí 2 RD, tedy asi 5 obyvatel. Je požadováno ponechat manipulační pásmo podél silnice III/10165 (ulice 5. Května) a III/10163 (ulice Hlavní) v šíři nutné k péči o doprovodnou zeleň podél komunikací (ovocné stromy menšího vzrůstu). Dopravní napojení se požaduje do prostoru silnice III/10165 (ulice 5. Května).

#### **Z1.11**

Zastavitelná plocha v centrální části obce Tuklaty. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Předpokládaná bilance činí 2 RD, tedy asi 5 obyvatel.

#### **Z1.12**

Zastavitelná plocha umístěná v jižní části katastru Tuklat (jižně od tělesa trati 011). Navrhované funkční využití je Nerušící výroba a sklady (VP). Je stanoven požadavek na projednání a následné odsouhlasení dopravního napojení lokality Ředitelstvím silnic a dálnic ČR GŘ, úsekem výstavby a majetkovým správcem ŘSD ČR, Závodem Praha. Výstavba v části lokality, kde je zakreslen koridor pro umístění dopravní infrastruktury, je možná až po umístění přeložky silnice I/12.

#### **Z1.14**

Zastavěná plocha v severní části katastrálního území Tlustovous. Funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN).

#### **Z1.15**

Zastavěná plocha v severní části katastrálního území Tlustovous. Funkční využití je Technická vybavenost (OT).

### Z1.21

Zastavitelná plocha umístěná v jihozápadní části katastru Tuklat (jižně od tělesa trati 011). Navrhované funkční využití je Dopravní vybavenost (DV). V lokalitě se předpokládá výstavba garáže P+R s příjezdovou komunikací a autobusovým terminálem.

### Z1.26

Zastavitelná plocha umístěná v severní části katastru Tuklat. Navrhované funkční využití je Občanská vybavenost (OV). V lokalitě bude umístěna hasičská zbrojnice.

### Z1. 22

Koridor pro umístění technické infrastruktury - přípoř ropovodu Družba (dle ZÚR SK - VPS R01)

### Z1. 23

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - přeložka silnice I/12, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D021)

### Z1. 24

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - zkapacitnění silnice I/12, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D022)

### Z1. 25

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - aglomerační okruh, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D064)

### Z1.16

Rezerva železnice. V ploše rezervy může být umístěna dopravní a technická infrastruktura.“

**C.b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem.**

*Celý text kapitoly:*

„Územní studie schválená pořizovatelem objednatelům ÚP bude požadována před schválením jakékoliv změny regulativů navrhovaného ÚP dokumentace pro výstavbu v řešené oblasti.“

*se nahrazuje textem:*

„Podmínky pro pořízení územních studií:

- územní studie bude řešit především vztah soukromého a veřejného prostoru v dané lokalitě, zejména bude vymezen veřejný prostor v lokalitách dotčených §7, odst.2, vyhlášky č.501/2006 Sb. (nutnost vymežit souvislou plochu veřejné zeleně o velikosti 1000m<sup>2</sup> na každé 2ha vymezené rozvojové plochy s obytnou funkcí),

- územní studie bude řešit podmínky dopravního napojení lokality na stabilizovanou silniční síť,
- lhůta pro vložení dat o územních studiích vypracovaných k níže uvedeným lokalitám je stanovena na čtyři roky od nabytí účinnosti změny č.1 územního plánu.

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

Z1, Z2, Z19, Z1.08d“

**C.c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9 Vyhl. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti**

*Celý text kapitoly:*

„Regulační plán v rozsahu dle přílohy č. 9 bude požadován pro výše uvedené lokality označené Z1, Z2, Z4, Z6, Z19, jakož i na rezervní plochy R1, R2, R3, R5. Vydání každého regulačního plánu bude podmíněno uzavřením plánovací smlouvy dle §66 odst. 2 zákona 183/2006 ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon). „

*se nahrazuje textem:*

„Takové plochy nejsou vymezeny.“

**C.g) Vymezení systému sídelní zeleně**

**C.g.b Rámcové zásady na ochranu a tvorbu zeleně v zájmovém území**

*Za výčet lokalit (na konec kapitoly C.g.b) se doplňuje text:*

**„Přehled ploch zeleně vymezených změnou č.1:**

#### Z1.04

Lokalita změny v krajině v jižní části katastru obce Tuklaty. Navrhovaný funkční charakter je (ZV) Vysoká zeleň.

#### Z1.17

Lokalita změny v krajině v jižní části katastru obce Tuklaty. Navrhovaný funkční charakter je (ZSZ) Zeleň sídelní soukromá.

#### Z1.19

Stabilizovaná lokalita v centrální části Tuklat. Navrhovaný funkční charakter je (ZSZ) Zeleň sídelní soukromá.“



## **D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **D.a.) Doprava**

*V kapitole se text:*

„Přeložka silnice I/12 a II/101 je koordinováno s ÚPD Úvaly (Městský úřad, Úvaly-odbor investic, Pražská 276, 25082 Úvaly)

V ÚPD je třeba z hlediska řešeného území a navazujících lokalit rozvoje potvrdit rozsah a vedení mimoúrovňové okružní křižovatky/MOK Tuklaty dle dokumentace pro územní rozhodnutí I/12 R1 – Úvaly zpracovanou Pudisem a.s. v roce 2005. Toto řešení je zapracováno do ÚPD a bude v návaznosti na dosažený stupeň legislativní procedury zařazeno buď mezi veřejně prospěšné stavby nebo bude již v době schválení ÚP stavbě uděleno ÚR/SP. Bude dodrženo ochranné pásmo 50 m, ve kterém nebudou umístěny žádné trvalé objekty – viz stanovisko CENTRUM DOPRAVNÍHO VÝZKUMU Sekce koncepce rozvoje dopravního sektoru – Praha, Tháмова 7, 186 00 Praha 8 a přeložky silnice I/12 s napojením a přeložkou silnice II/101.

Je nutno dořešit napojení silnic III.tř. na přeložku silnice II/101, a to zejména silnice III/101/65 pro bezproblémové připojení aglomerace na rekonstruovanou silnici I/12 Praha – Kolín.“

*nahrazuje textem:*

„V rámci změny č. 1 je vymezen koridor pro přeložku a zkapacitnění silnice I/12 a aglomerační okruh.“

*v podkapitole „**Přehled státních a místních komunikací**“ ve sloupci „Ochranné pásmo“ a zároveň řádku „Silnice I.tř.“ se text:*

„25“

*nahrazuje textem*

„50“

### **D.a.e - Doprava v klidu**

*V kapitole se text:*

„U stanice ČD Tuklaty je nutno realizovat parkovací plochu pro pasažéry ČD směr Praha – Kolín. (lokality ZZ2 a ZZ3)“

*nahrazuje textem:*

„U stanice ČD Tuklaty je navržena plocha pro umístění garáže P+R.“

## **E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **E.b Územní systém ekologické stability**

*Na konci podkapitoly „**Nadregionální prvky ÚSES**“, se text:*

„V rámci KPÚ se navrhuje při pravém břehu Výmoly rozšířit stávající biokoridor 5/13-13-17 na potřebnou šířku 50 m. Současně je upraven tvar biocentra podle konkrétních podmínek.“

*nahrazuje textem:*

„V rámci změny č. 1 je rozšířen nadregionální biokoridor NK 67 - K 68 v hranicích stanovených ZÚR SK.“

*V podkapitole „Lokální prvky ÚSES“, se za větu: „Původní umístění tohoto biocentra v generelu ÚSES dle KPÚ nevyhovovalo, neboť by muselo být založeno na drenážovaném pozemku vklíněném mezi silnici, železniční trať a projekčně připravenou výstavbu benzinové čerpací stanice.“ doplňuje text:*

„V rámci změny č. 1 je upraven LBK 67. Severně u Tlustovous je koridor rozšířen a je z něj část (ostrov) se zastavěnými pozemky a navazující zastavitelnou plochou vyjmuta.“

## **F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*Na začátku kapitol (za čtvrtým odstavcem) se ruší text:*

„Podle kódu jsou rozlišeny:

Plochy zastavěné a zastavitelné – plochy určené k zástavbě

Plochy kulturní krajiny (nezastavitelné) - pozemky, které nejsou určeny k zastavění

Regulativ funkčního využití území dále definuje pro územní plochu možnosti využití území:

- a) Hlavní funkce
- b) Přípustná funkce
- c) Nepřípustné využití

Přípustné využití je určena hlavní funkcí využití území – a dále přípustnou funkcí, které nesmí být v konfliktním vztahu k funkci hlavní

Stavby na území, které nejsou obsaženy v regulativu funkčního využití, podléhají standardnímu řízení na základě platných předpisů a zákonů.

Obecné zásady stávajícího a navrhovaného prostorového uspořádání objektů pro každý typ funkčního využití jsou obvykle uvedeny v úvodním odstavci příslušného textu.

Dále je u každé navrhované lokality uveden popis a zásady prostorové a stavební regulace.

F.a. Určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)

BSP - Bydlení SP středněpodlažní výstavba

BN - Bydlení NP nízkopodlažní výstavba

BR - Bydlení rozptýlené

SV - Smíšené území venkovského typu

- OT - Technická vybavenost
- OV - Občanská vybavenost
- DV - Dopravní vybavenost
- DR - Rychlostní komunikace
- DSI - Komunikace I třídy
- DSII - Komunikace II třídy
- DSIII - Komunikace III třídy
- DM - Místní komunikace

SRCH - Sport, rekreace individuální – chatové lokality

- VP - Výrobní sféra – nerušící výroba průmysl, sklady
- VZ - Výrobní sféra – zemědělská výroba a služby

- ZVE - Zeleň sídelní veřejná
- ZVZ - Zeleň sídelní vyhrazená
- ZSZ - Zeleň sídelní soukromá
- ZH - Zeleň hospodářská

F.b. Určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch

- PP – polní plochy
- V – vodní plochy
- LP – lesní plochy
- ME - meliorace
- ZV - zeleň vysoká
- TP - travní plochy

F.c. Typy funkčního využití - regulativy“

V podkapitole „**(BN) Bydlení nízkopodlažní**“ se ruší text v části „Podmínky“:

„U ploch, u nichž se předpokládá větší výstavba než 50 rodinných domů, případně smíšená zástavba, je třeba provést územní studii, která prověří rozmístění dopravní a technické infrastruktury umožňující napojení celé lokality. Jedná se o lokality Z2 „Přední čtvera“ Tuklaty a lokalitu R1 Tlustovousy - jih.“

V podkapitole „**(SÚ) Smíšené území venkovského typu**“ se doplňuje text v části „Doplňující funkce“ textem:

- „- stavby pro plnění funkce integrovaného záchranného systému
- hřbitov“

V podkapitole „**(OT) Technická vybavenost**“ se doplňuje text v části „Hlavní funkce“ textem:

- „- čistička odpadních vod“

V podkapitole „**DV Dopravní vybavenost**“ se doplňuje text v části „Hlavní funkce“ textem:

„- plochy dopravní infrastruktury, garáž P+R, autobusový terminál“

a v části „Podmínky“ se ruší text:

„V rámci výstavby jednotlivých rozvojových lokalit budou vybudovány dvouproude místní komunikace třídy D1 o šířce dopravního prostoru 9 m (2 x 3 m vozovka, 2 x 1,5 m chodník vč. pásu pro zeleň). Návrhová rychlost 30 km/h. Povrch komunikací bude bezprašný – asfalt, resp. zámková dlažba.“

V podkapitole „**VP Nerušící výroba a sklady**“ se doplňuje text v části „Doplňující funkce“ textem:

„- občanské vybavení“

a v části „Nepřípustné využití“ se ruší text:

„- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití).“

Ruší se poslední tři podkapitoly s textem:

### **„•Krajinná zóna s dominantní přírodní funkcí**

Charakteristika území:

- ekologická stabilizace území

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- péče a ochrana chráněných prvků přírody
- obnova a revitalizace prvků přírody
- údržba a ochrana technického zařízení
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- výstavba účelových a turistických pěších cest
- péče zatravněných a zalesněných porostů
- revitalizace říčních toků
- vedení ÚSES

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- velkoplošné obdělávání zemědělských a lesních kultur

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

- zákaz umístování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury a nutných zařízení pro funkci zóny

- zákaz umístování dopravních staveb s výjimkou nezbytného mimoúrovňového křížení pomoci technického řešení, které minimálně naruší území (pilíře mostu apod.)

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části schváleného územního plánu. Ty mohou být změněny v rámci nového územního plánu.

### **•Krajinná zóna s dominantní zemědělskou funkcí**

Charakteristika území:

- hlavní funkcí území je dominující výrobně zemědělská činnost. V území převažují zemědělské kultury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce rostlinná
- péče a ochrana chráněných prvků přírody vymezených v pozemkových úpravách
- zakládání, obnova a údržba krajinných prvků (vymezených v PÚ)
- údržba a ochrana kulturních památek
- údržba a ochrana technických zařízení
- provádění úprav na ochranu ZPF proti vodní a větrné erozi
- investice sloužící ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářská zařízení)
- výstavba zařízení na získání zdrojů vody
- výstavba na likvidaci znečištěných odpadních vod
- výstavba účelových cest
- zakládání rybníků pro chov ryb, závlahu nebo ochranu proti vodní erozi

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích
- činnost sloužící rekreaci a krátkodobému pobytu obyvatel
- trvalé bydlení
- průmyslová a skladová výstavba
- výstavba zařízení na zpracování nerostných surovin
- výstavba stravovacích a ubytovacích zařízení
- zakládání rekreačních vodních nádrží
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- zemědělská produkce živočišná

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

Přípustné jsou pouze stavby určené k zajištění hlavní funkce území.

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části schváleného územního plánu. Ty mohou být změněny v rámci nového územního plánu.

### **•Prvky ÚSES**

(hranice nadregionálního biokoridoru, regionálního biocentra, lokálních biokoridorů a lokálních biocenter)

Charakteristika území:

část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- péče a ochrana chráněných prvků přírody
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek

- údržba a ochrana technického zařízení
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- výstavba účelových a turistických pěších cest
- revitalizace říčních toků

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.):

Zákaz umisťování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury. Nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části schváleného územního plánu. Ty mohou být změněny v rámci nového územního plánu.

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru - území významné pro stabilitu krajiny, ve kterém je nutné zachovat a chránit interakční prvky zeleně.“

*Na konec kapitoly se přidává devět podkapitol s následujícím textem:*

### • **(OV) Občanská vybavenost**

Hlavní využití:

Stavby sloužící pro vzdělávání, kulturu, sociální služby, veřejnou správu, zdravotní služby, složky integrovaného záchranného systému, související technická a dopravní infrastruktura, prvky drobné architektury doprovázející veřejné prostranství, městský mobiliář, doprovodná zeleň.

Přípustné využití:

Byty správců, maloobchodní prodej, parkovací plochy, stravovací zařízení sloužící pro místní obsluhu.

Podmínečně přípustné využití:

Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem druhových staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství, apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

Nepřípustné využití:

Jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití.

### • **(V) Vodní plochy**

Hlavní využití:

Vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže plnící funkci ekologicko-stabilizační, případně rekreační.

Přípustné využití:

Stavby sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů (výpusti, hráze, kaskády, vodní koryta apod.), nebo ochranou proti vodě

jako přírodnímu živlu a pro další vodohospodářské účely. Dále je možné umísťovat cesty, mostky, přechody a další zařízení sloužící pěšímu, případně cyklistickému pohybu.

Nepřípustné využití:

Umístění staveb a provozů, jež negativním způsobem ovlivní vodní režim v území. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

#### • **(ZVE) Zeleň sídelní veřejná**

Hlavní využití:

Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně, parkové plochy, cestní síť pro pěší a cyklisty, městský mobiliář, drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé, městský mobiliář.

Nepřípustné využití:

Umísťování takových staveb a provozů, jež negativním způsobem naruší užívání veřejného prostoru širokou veřejností. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

#### • **(ZVZ) Zeleň sídelní vyhražená**

Hlavní využití:

Plochy pro pohřebnictví a související zeleň, hroby, náhrobky, ohradní zdi, drobná sakrální architektura, prvky městského mobiliáře.

Přípustné využití:

S hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Takové stavby a provozy, jež snižují pietu místa nebo ho jiným kulturním či technickým způsobem nevhodně narušují. Dále stavby a provozy, jež nesouvisí s duchovní podstatou a posláním místa.

#### • **(ZSZ) Zeleň sídelní soukromá**

Hlavní využití:

Soukromé zahrady, soukromé sady a jiné neveřejné „zelené“ plochy.

Přípustné využití:

Veřejná a doprovodná zeleň, umísťování drobných prvků rekreační architektury – altány, malé bazény, pergoly, kůlny.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje pobytový potenciál území – hlukem, zápachem, apod. (např. nepřiměřený chov domácího zvířectva). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

#### • **(TP) Travní plochy**

Hlavní využití:

Pozemky částečně využívané jako zemědělské plochy, louky, trávníky, pozemky přírodních nelesních ekosystémů.

Přípustné využití:

Umísťování cestní sítě pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, umísťování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky) podporující rekreační a turistický potenciál místa, dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež sníží rekreační a turistický potenciál území. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

#### • **(PP) Polní plochy**

Hlavní využití:

Plochy sloužící jako pole, louky, pastviny a krajinná zeleň.

Přípustné využití:

Polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, ovocné sady bez oplocení, drobné stavby sakrální a pro rekreaci a turistiku – např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s doprovodným mobiliářem apod., drobné vodní plochy. Veřejná a dopravní infrastruktura. Stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků avšak do maximální zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup>. Ohradníky pro zajištění pastvy hospodářských zvířat.

Nepřípustné využití:

Budování staveb a související infrastruktury pro zemědělské účelové využití, nejedná-li se o přípustné stavby, nebo svým rozsahem a kapacitou neodpovídají místnímu využití. Jiná oplocení, než ohradníky pro zajištění pastvy pro hospodářská zvířata. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

#### • **(LP) Lesní plochy**

Hlavní využití:



Plochy sloužící jako les.

Přípustné využití:

Stavby pro lesní hospodářství, opatření ke zvýšení ekologické stability území, revitalizační opatření, opatření nestavebního charakteru, jež zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – například pěší, cyklistické stezky, prostorově od ostatních komunikací oddělené hippostezky, protipovodňová opatření. Drobné stavby sakrálního charakteru, drobné stavby pro rekreaci a turistiku - např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s mobiliářem a pod. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

#### • **(ZV) Vysoká zeleň**

Hlavní využití:

Plochy s výraznou, zahradně a parkově nekultivovanou přírodní složkou, cestní síť pro pěší a cyklisty, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

## **G) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

### **G.a Veřejně prospěšné stavby**

*Na konec kapitoly se doplňuje text:*

V rámci Změny č.1 je jako VPS s možností vyvlastnění vymezen:

VPS - 8

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - přeložka silnice I/12, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D021)

VPS - 9

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - zkapacitnění silnice I/12, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D022)

VPS - 10

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - aglomerační okruh, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D064)

VPS - 11

Koridor pro umístění technické infrastruktury - přípoř (zkapacitnění) ropovodu Družba (dle ZÚR SK - VPS R01)

VPS - 12

Plocha pro umístění garáží P+R, včetně autobusového terminálu a příjezdové komunikace

Textová část výroku Změny má 18 stran. Textová část odůvodnění má 33 stran.

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP TUKLATY

### II.1. ČÁST ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÁ VYHLÁŠKOU 500/2006 Sb.

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

Řešené území je zahrnuto (dle ZÚR, potažmo PÚR) do rozvojové oblasti OB1. Obec Tuklaty je ve správním obvodu ORP Český Brod. Dle §54 odst.5 stavebního zákona 183/2006 Sb. vyvstává povinnost uvést územně plánovací dokumentaci obce do souladu s následně vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR). Proto jsou v rámci změny č. 1 ÚP Tuklaty (dále jen Změna) zapracovány či respektovány požadavky a veřejně prospěšné stavby a opatření ze ZÚR vyplývající. Z hlediska koordinace v rámci širších vztahů jsou pro Změnu relevantní: nadmístní ÚSES, aglomerační okruh, přeložka silnice I/12, zkapacitnění navazujícího úseku I/12, přípořek ropovodu Družba. Víše zmíněné položky jsou do Změny zapracovány.

#### b. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání bylo zpracováno osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti - Markem Šplíchálem, IČ: 74207865 k datu 20.5.2013.

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

***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.***

*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.*

Obecná koncepce této Změny je poplatná obecné koncepci dané platným územním plánem. Navržené plošné a prostorové regulativy v rozvojových plochách odpovídají celkovému charakteru obce (tak, aby při rozvoji obce nebyl narušen její celkový charakter).

#### **Posoudit a vyhodnotit záměry fyzických a právnických osob:**

*Na základě obdržení 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:

1. *Pozemek parc. 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.*

Požadavky byly rámcově zpracovány (Z1.01a, Z1.01b). V lokalitě došlo ke změnám parcelace vzhledem k proběhnuvším pozemkovým úpravám. Předmětná lokalita byla omezena na katastrální území Tuklat tak, aby nedošlo k optickému spojení obou obcí s vlastním katastrálním operátem v řešeném území (správní území obce Tuklaty). Dále bylo vzhledem k odpovídajícímu zajištění průchodu lokálního biokoridoru nutné předmětnou lokalitou částečně zmenšit.

2. *Pozemek parcelní číslo: 1044, katastrální území Tuklaty. Návrh na změnu ÚP 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 odtoku povrchových vod do retenčního jezírka. Plocha uvažovaná pro zástavbu RD je 13 680m<sup>2</sup>, plocha zeleně a ostatní plochy 9 704m<sup>2</sup>. Zástavba a členění území vychází z omezení daného ochrannými pásmy.*

Plocha byla v průběhu projednávání vyřazena.

3. *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 včetně odpovídajícího zázemí, alternativně jako ploch pro nerušící výrobu a služby.*

Požadavky byly zpracovány (Z1.03). V lokalitě je požadováno lokálním regulativem ponechat při silniční komunikaci I/12 pás ochranné zeleně v šíři 4m.

4. *Pozemek parc.č: 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.*

Požadavek byl zpracován (Z1.04). Byla zvolena funkční kategorie vysoká zeleň (ZV).

5. *Pozemek parc. číslo: 54/1, 12, 13, 14 a 55/2, 3, 4, 6 katastrální území Tuklaty. Jedná se o plochy zahrad, které přísluší ke stávajícím rodinným domům v ulici Na Rafaně. Plochy jsou oploceny a již osázeny ovocnými a okrasnými stromy. Rovněž v katastru nemovitostí je původně označený druh pozemku u části pozemku parc. čísla 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.*

Požadavek byl zpracován (až na pozemky 54/1, 12 a 13, ty již v katastru nejsou vedeny). Plocha (Z1.05) je ve Změně vedena jako stav, funkční kategorie - bydlení nízkopodlažní (BN). Tyto plochy se obecně začleňují do funkce odpovídající charakteru zástavby – v tomto případě rodinnými domy.

6. *Pozemek parc. číslo: 147/24, st. 375, katastrální území Tuklaty. Požadovaný způsob využití pozemku je umístění 1 RD. Při zpracování ÚP došlo k 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.*

Požadavek byl zpracován (Z1.05). Plocha je ve Změně vedena jako stav, funkční kategorie - bydlení nízkopodlažní (BN).

*7. Pozemek parc. číslo: 449, 261/6 katastrální území Tlustovousy. Návrh na změnu ÚP se týká změny funkční plochy TP na BN (bydlení nízkopodlažní). Požadovaný způsob využití pozemků je umístění jednoho izolovaného RD a samostatné garáže.*

Požadavek byl rámcově zpracován (Z1.07). Platný územní plán se dopustil chyby v lokaci ČOV. Tuto ČOV umísťuje do prostoru existujícího rodinného domu, zatímco skutečná pozice ČOV je stávajícím ÚP zcela pomínuta. Změnou byla v této věci provedena náprava. Nicméně nové umístění ČOV spolu s nároky na vymezení příslušného prostoru k rodinnému domu na místě chybně zakreslené ČOV neakceptovatelným způsobem zužují šířkové parametry probíhajícího lokálního biokoridoru. Aby byly zajištěny nároky na minimální šířku tohoto biokoridoru a aby byla zachována jeho funkčnost, byla lokalita změny oproti zadání příslušným způsobem umenšena. Její celková rozloha tak činí cca 750m<sup>2</sup>. Aby byla umožněna požadovaná výstavba v takto plošně omezené lokalitě, byly k tomuto vymezeny příslušné lokální regulativy. Takto zvoleným řešením byla zajištěna funkce biokoridoru v jeho funkční části – zalesněné terénní hrany východně od silniční komunikace III/10163. Tato zeleň má ostatně zvýšenou krajinnou účinnost, tedy i z důvodů esteticko-krajinných je dobré alespoň částečně udržet současnou formu porostu tohoto morfologicky významnějšího útvaru.

Po společném jednání byly lokální regulativy upraveny ve smyslu nutnosti splnění hygienických podmínek pro obytné stavby (lokalita je částečně vymezena v OP ČOV).

*8. Pozemek parc. 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.*

Požadavek nebyl zpracován jako plocha Změny. Přístup a vjezd na pozemek je umožněn v rámci stávajícího funkčního využití (Polní plochy (PP)). Toto funkční využití je v textové části nově Změnou definováno. (Ve stávajícím územním plánu byla funkční kategorie vymezena ve výkresové části, avšak chyběla definice v textové části.)

*9. 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 733m<sup>2</sup>. Zamýšlená plocha změny funkčního využití je 2 150m<sup>2</sup>. Tato část pozemku leží podél obslužné komunikace, navazuje přímo na zastavěné území obce a je zapojitelná na komunikaci, elektrifikaci i stávající kanalizační a vodovodní řad obce.*

Požadavek byl zpracován (Z1.10). V souvislosti s nároky na udržení alespoň částečného působení charakteristického místa ve výseči silničních komunikací III/10163 a III/10165, kde je umístěn křížek na pískovcovém soklu spolu s lavičkou a vzrostlou lipou, ke kterému se sbíhá vysoká zeleň lemující silnice z otevřené krajiny, byl definován příslušný regulativ zajišťující ponechání prostoru pro doprovodnou zeleň podél zmíněných silničních komunikací.

*10. Pozemek parc. číslo: 62/11, katastrální území Tuklaty. Požadovaný způsob využití pozemku je umístění dvou parcel pro rodinné domy. Na zamýšlené ploše je v současnosti travnatá plocha, jelikož se jedná o část území s obtížným přístupem pro zemědělskou mechanizaci. Pozemky lze připojit k obnově vybudované infrastruktury obce. Přístup k pozemkům lze řešit i ze severní strany od stávající komunikace u garáží.*

Požadavek byl rámcově zapracován (Z1.11). Lokalita byla částečně plošně umenšena z důvodu probíhajícího lokálního biokoridoru podél Tuklatského potoka v jeho mělké údolnici. Zároveň byl tímto udržen potenciál pro případné rekreační využití této zajímavé trajektorie v časech budoucích.

*11. Pozemek parc. 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 přístupná pro zemědělskou mechanizaci, resp. bude úplně odříznuta silničními komunikacemi a železnicí. V okrajové části pozemků je počítáno s doplněním vzrostlé zeleně.*

Bylo rámcově zapracováno (Z1.12). Lokalita byla příslušným způsobem plošně umenšena z důvodů zachování potenciálu k vybudování záměru přeložky II/101, rovněž pozemek parc. č.1161/2 byl z rozvoje vyňat, neboť je již stavebně využit (byla definována příslušná hranice zastavěného území). Funkční využití lokality jako lokality pro občanskou vybavenost bylo shledáno jako potenciálně rizikové (dopravní koridory a rozsáhlé plochy výroby a skladování v navazujícím území coby potenciální zdroj např. hygienických závad) a celková nevhodnost umístění (dostupnost této lokality je z jádrové obce a místních částí možná prakticky pouze automobilem). Proto byla zvolena funkční kategorie nerušící výroba a sklady (VP), která lépe vyhovuje lokálním souvislostem.

*12. Pozemek parc. číslo: 1188, katastrální území Tuklaty. Požadovaný způsob využití pozemku je umístění provozu sběrného dvora a areálu nerušící výroby služeb. V areálu bude možnost využití sběrného dvora pro obec Tuklaty.*

Požadavek nebyl zapracován jako plocha Změny. Plocha je uvnitř vymezeného zastavěného území a je zde definována odpovídající funkční kategorie nerušící výroby služby (VP)) umožňující požadovaný záměr.

*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.*

Území jednotlivých lokalit změn bylo funkčně řešeno v rámci stávajících definovaných funkčních kategorií. V rámci Změny byly v textové části doplněny chybějící definice funkčních kategorií občanské vybavenosti a různých druhů ploch zeleně.

### **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).*

Změna č.1, jež v předmětných lokalitách užívá především stávající definované funkční kategorie. Definování některých stávajících funkčních kategorií bylo však upraveno.

*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 souvislosti s požadavky SŽDC s.o., dané stanoviskem zn.29940/2013-OST ke zadání této změny, byla vymezena příslušná rezerva pro výhledové zvýšení kapacity trati 011 (položení čtvrté koleje do traťového prostoru).

Etapizace není Změnou navrhována.

*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 800m<sup>2</sup>.*

Plocha byla v průběhu projednávání vyřazena.

*V lokalitě „Obůrky“ bude změnou č.1 snížena minimální plocha pozemku (parcely) pro výstavbu RD na 800m<sup>2</sup>.*

Požadavek nebyl zapracován. Lokalita „Obůrky“ (rozvojová lokalitu Z4 definované platným ÚP) je již z velké části zastavěna a je zde realizována veřejná komunikace a technická infrastruktura. Území je již rozděleno na stavební parcely o velikosti větší než 1000m<sup>2</sup>.

*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.*

Požadavek nebyl zapracován s ohledem na urbanistickou koncepci stávajícího ÚP. V lokalitě je vyžadována územní studie.

### **Koncepce veřejné infrastruktury**

#### **Dopravní infrastruktura:**

*Koncepce dopravní infrastruktury obce se zásadním způsobem změnou č. 1 nemění.*

V souvislosti se vzneseným požadavkem SŽDC v rámci uplatněného stanoviska k zadání této změny byla vymezena plocha územní rezervy R.01 (Z1.16). Jedná se o výhledové zkapacitnění trati 011.

Koncepce silniční dopravy v řešeném území je návrhem této změny dotčena. Nově jsou vymezeny koridory pro umístění silniční infrastruktury, které jsou vyžadovány nadřazenou ÚPD (ZÚR SK). Konkrétně se jedná o přeložku a zkapacitnění silnice I/12 a aglomerační okruh. (V ZÚR SK označeno jako VPS D021, D022 a D064).

#### **Technická infrastruktura:**

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

Koncepce technické infrastruktury v řešeném území je dotčena požadavkem na vymezení krajské VPS R01 – přípož/zkapacitnění ropovodu Družba. Charakter technické infrastruktury užívané vlastní obcí se návrhem této Změny nemění.

**Zásobování vodou:**

*Bude projednána kapacita vodovodu s vlastníkem VHS Vrchlice – Maleč a dodrženy podmínky VHS týkající se připojení navržených zastavitelných ploch vymezených v této změně ÚP.*

Otázka kapacity vodovodu byla konzultována s vlastníkem vodovodních zařízení ve správním území obce – Vodohospodářskou společností Vrchlice – Maleč, a.s. Potvrzena tak byla informace o praktickém vyčerpání kapacity vodovodu současnými strukturami. Z tohoto důvodu je nutné drobnému rozvoji umožnit (byť třeba přechodně) možnost zajištění požadovaného množství vody vlastními zdroji, v opačném případě hrozí úplné zastavení rozvoje obce.

**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, případně odvádět do vhodných vodotečí oddílnou kanalizací.*

Podmínky výstavby vzhledem ke kapacitám technické infrastruktury jsou řešeny ve stávajícím ÚP. Kapacita obecní ČOV je prakticky vyčerpána, pro zajištění centrálního odkanalizování vymezeného rozvoje je nutné patřičným způsobem navýšit její výkon. Navýšení kapacity ČOV je plánováno v blízké budoucnosti.

Dešťové vody je (dle stávající koncepce ÚP) požadováno přednostně likvidovat na dotčeném pozemku vsakem či řešit retencí.

**Hospodaření s odpady**

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

Tato plocha je již realizována.

**Elektřina**

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

Požadované doplnění či navýšení výkonu stávajících struktur bude prováděno s ohledem na energetické nároky umísťovaných staveb a provozů.

**Veřejná prostranství**

*Nutno vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění - požadavky na vymezení veřejných prostranství.*

Požadavky vyplývající z vyhlášky č.501/2006 Sb. byly příslušným způsobem zapracovány – zejména požadavky na vymezení souvislých veřejných prostranství ve funkčních kategoriích umožňujících obytné struktury.

**Koncept uspořádání krajiny**

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

V souvislostech s jednotlivými lokalitami Změny nebylo třeba navrhovat nové trasy účelových komunikací. V souvislosti s lokalitou Z1.11 byl zachován potenciál pro rekreační využití údolnice kolem Tuklatského potoka, čímž se sleduje i potenciál pro rozvoj pěší



turistiky (trajektorie přirozené spojnice zastávky Tuklaty na trati 011a centrální části obce Tuklaty). Dopravní infrastruktura včetně pěších a cyklistických cest je umožněna ve většině ploch s rozdílným způsobem využití.

### **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).*

Nová územní rezerva byla vymezena v souvislosti s požadavky vyplývajícími ze stanoviska SŽDC k zadání (zn.29940/2013-OST). Znění zadání je v tomto bodě poněkud nejasné a nezahrnuje zmíněný požadavek uplatněný v rámci projednávání zadání.

### **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.*

Jako VPS byl vymezen záměr přípolože/zkapacitnění ropovodu Družba – vymezeno jako VPS-11 (dle ZÚR SK VPS R.01). Dále byly vymezeny VPS-8 a VPS-9 vzhledem k záměru přeložky a rozšíření/zkapacitnění I/12 v úseku Úvaly-východ – Český Brod (dle ZÚR SK VPS D.021 a D.022) a dále VPS 10 pro umístění aglomeračního okruhu (dle ZÚR SK VPS D064).

#### **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.*

Prvky systému ÚSES byly touto Změnou ÚP modifikovány.

Úprava prvku ÚSES se týká lokálního biokoridoru LBK 6/13 – 13 – 17 v prostoru kolem ČOV. Tato úprava byla vynucena chybným zákresem ČOV v grafické části platného ÚP. Nápravou však došlo k neakceptovatelnému zúžení biokoridoru, což také zkomplikovalo vymezení lokality Z1.07. Nakonec bylo zvoleno řešení rozvětvení biokoridoru tak, aby byla zachována funkčnost tohoto prvku, byla zachována působnost krajinné zeleně a byly zachovány nároky na minimální dimenze lokálního biokoridoru daného typu.

Další úprava ÚSES je úprava hranic průběhu nadregionálního biokoridoru NK 68 Vidrholec – NK 68. Nové vedení hranice odpovídá řešení zachycenému v ZÚR SK, tedy nadřazené územně plánovací dokumentace. Vedení této hranice bylo na úrovni územního plánu drobným způsobem zpřesněno – snahou bylo vést hranice po hranách parcel nebo alespoň spojovat touto hranicí jednotlivé lomové body hranic parcel. Tímto zpřesněním však nebyla hranice tohoto prvku modifikována natolik, aby se tato úprava projevila v měřítku grafické části ZÚR SK. Nároky vzniklé ze zpětné vazby na ZÚR SK jsou tedy nulové.

Vzhledem k relativní funkčnosti měněných prvků ÚSES nebyly tyto vymezovány jako VPO. Rovněž je nevymezením těchto prvků sledováno zabránění možné pozemkové spekulaci s takto dotčeným územím.

#### **Asanace území:**

*Konkrétní požadavky nebyly zjištěny.*

*Žádné plochy k asanaci nebyly touto Změnou vymežovány.*

### **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**

*V řešeném území nebudou navrhovány.*

V řešeném území nebyly takové stavby identifikovány. Žádná z lokalit Změny není v kontaktu s takovými stavbami a opatřeními.

### **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 000m<sup>2</sup>.*

*Požadavky na obsah územní studie pro jednotlivé lokality budou v návrhu územního plánu dále blíže specifikovány s ohledem na stav území.*

Návrh Změny požaduje pro prověření budoucího rozvoje zpracování územní studie u následujících lokalit: Z1, Z2, Z19, Z1.08d

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

Požadavek na zpracování regulačního plánu nebyl Změnou vymezen u žádné z řešených lokalit.

### **PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA VARIANTY ŘEŠENÍ**

*Při pořízení změny ÚP č. 1 není předpokládáno ověření koncepce variantním řešením.*

Návrh Změny nebyl řešen ve variantách.

### **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,

- 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.

Požadavky jsou / budou dodrženy.

**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.*

Požadavek na vypracování VVURŮ obsahující kapitolu SEA byl Krajským úřadem Středočeského kraje uplatněn ve stanovisku k zadání této změny č.1 ÚP Tuklaty (sz. SZ\_093369/2013/KUSK). Následně po vypracování textu Změny byla tato poskytnuta zpracovateli části VVURŮ a požadavky vyplývající z tohoto vyhodnocení byly do této Změny následně zapracovány.

**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**:*

**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:**

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

Návrh obecné koncepce Změny respektuje obecné požadavky plynoucí z PÚR a zejména ze ZÚR SK. Vymezuje plochy k bydlení v souladu s koncepcí rozvoje vymezené rozvojové oblasti OB1 Praha. Obec těží z dobrého přístupu na kvalitní dopravní infrastrukturu – rozvíjí se zde především rezidentní bydlení. Rovnováha nabídky hospodářských funkcí je v kontextu této Změny a platného územního plánu zachována, nicméně trend upřednostňuje (zejména vzhledem k vazbě na železniční trať 011) dojížděku za prací – rychleji se tak rozvíjí obytné struktury oproti místně příslušné hospodářské sféře.

**H2) Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje**

*Oproti stávající vydané územně plánovací dokumentaci zůstávají neměnné.*

Oproti stávající vydané územně plánovací dokumentaci byly v ZÚR Sk vymezeny plochy a koridory pro přeložku či přestavbu silnice I/12 a aglomerační okruh (VPS zachycená v ZÚR SK jako D021 a D022 a D064) a dále pak pro zkapacitnění (přípož) ropovodu Družba, což však zadání změny č.1 ÚP nezohledňuje. Proto nebyly výše zmíněné záměry promítnuty do návrhu dokumentace změny č.1 ÚP Tuklaty.

Po proběhnuvším společném jednání byl návrh dokumentace upraven ve smyslu vymezení požadavků vyplývajících ze ZÚR SK. Byly vymezeny příslušné koridory.

**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.*

Změna vychází z platného ÚP. Zadání nestanovuje konkrétní požadavky vyplývající z ÚAP ORP Český Brod, do této změny tedy nebyly promítnuty žádné z případných takových požadavků. K vypracování všech částí návrhové dokumentace však byla konkrétní znalost dat obsažených v ÚAP pro projektanta nezbytností.

**c. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Záležitostí nadmístního významu, která není vymezena v ZÚR SK je navržená plocha pro garáž P+R a autobusový terminál v ploše Změny Z1.21. Tento přestupní bod na vlakovou dopravu bude využíván obyvateli i z okolních správních území.

**d. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Řešený prostor představuje silně civilizačně proměněnou krajinu v blízkosti velkého města. V této souvislosti se zde projevuje větší tlak na urbanizaci prostoru, zejména obytnou zástavbou. Identita krajiny téměř výhradně zemědělského charakteru (ZÚR SK – krajina polní) se tak v současnosti posouvá spíše v charakter krajiny užívané k venkovskému (příměstskému) bydlení s nároky na rozvoj rekreačních funkcí v navazujících prostorech namísto tradičních funkcí zemědělských. Tento posun obecně nesmí znamenat rezignaci na zemědělské využívání krajiny, ovšem struktura tohoto využití se se současnými nároky na řešený prostor do budoucna patrně promění.

Navrhovaná koncepce rozvoje umísťuje rozvojové plochy i do půd s TO I., tyto se však povětšinou nachází v prostoru plánované přeložky I/12 a II/101, do budoucna tak lze předpokládat výrazné snížení zemědělského potenciálu v těchto lokalitách (Z1.03, Z1.12). Půdy s TO II. jsou dotčeny převážně změnou funkčního využití na zeleň tzn. nezastavitelné plochy. Zastavitelné plochy jsou vesměs v návaznosti na vymezené zastavěné území. Navržené zastavitelné plochy nejsou v konfliktu se sítí polních cest a výrazně nenarušují celkové přírodní a zemědělské využití ZPF v oblasti a prostupnost krajiny.

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje činí 20,34 ha. Z toho 2,44 ha je ve prospěch zeleně (nezastavitelné plochy) a 10,9 ha je předpokládaný zábor ve prospěch veřejně prospěšných staveb (koridory pro dopravní infrastrukturu). V rámci řešených lokalit byly identifikovány investice do půdy v rozsahu 2,96 ha (vyjma koridorů).

Přehled záborů ZPF s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	trvalý travní porost	I	II	III	IV	V	
Z1.07	Bydlení NP nízkopodlažní výstavba	0,0751		0,0751		0,0484	0,0267			
Z1.08d	Bydlení NP nízkopodlažní výstavba	1,0329	1,0329				0,0114	1,0215		
Z1.08e	Bydlení NP nízkopodlažní výstavba	1,0981	1,0981				1,0981			
Z1.10	Bydlení NP nízkopodlažní výstavba	0,2333	0,2333				0,2186	0,0147		
Z1.11	Bydlení NP nízkopodlažní výstavba	0,2289	0,2289				0,0066	0,1791	0,0432	
Bydlení NP nízkopodlažní výstavba celkem		2,6633								
Z1.26	Občanská vybavenost	0,3304		0,3304			0,1664	0,3304	0,1640	
Z1.21	Dopravní vybavenost	0,5003	0,5003					0,5003		
Z1.01b	Rekreace, sport - volný čas	0,6076	0,6076						0,6076	
Z1.03	Nerušící výroba a sklady	0,2900	0,2900		0,2900					0,2900
Z1.12	Nerušící výroba a sklady	2,6670	2,6670		2,6670					2,6670
Nerušící výroba a sklady celkem		2,9570								
Z1.04	Vysoká zeleň	1,4692	1,4692			1,4692				
Z1.17	Zeleň sídelní soukromá	0,9696	0,9696			0,1441	0,3582	0,4673		
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>9,5024</b>	<b>9,0969</b>	<b>0,4055</b>	<b>2,9570</b>	<b>1,6617</b>	<b>1,8860</b>	<b>2,5133</b>	<b>0,8148</b>	<b>2,9570</b>

Předpokládaný zábor pro umístění přeložky silnice I/12 (Z1.23) 6,4ha.

Předpokládaný zábor pro zkapacitnění navazujícího úseku silnice I/12 (Z1.24) 1,1ha.

Předpokládaný zábor pro umístění aglomeračního okruhu (Z1.25) 3,4ha.

*Lokality Z1.07, Z1.08d, Z1.08e a část koridoru Z1.25 jsou v katastru Tlustovousy. Ostatní lokality jsou v katastru Tuklaty. Grafickým doplňkem je výkres předpokládaných záborů půdního fondu, jež je součástí grafické části odůvodnění.*

Změnou nejsou vymezeny plochy na pozemcích určených pro plnění funkce lesa.

## II.2. NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 ODS. 4 a 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### a. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- 1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou kraje je zajištěn a vyhodnocen v kapitolách H1) a H2) textové části odůvodnění
- 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

Změna č.1 ÚP Tuklaty je zpracována 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“).

- Změna č. 1 ÚP Tuklaty 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 již nově vybudovanou, popřípadě obcí připravovanou veřejnou infrastrukturou, hrazenou z veřejných rozpočtů.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č. 1 ÚP Tuklaty 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 logicky doplňují stávající zastavěné území obce. Rozvojové plochy jsou navrhovány přiměřeně k velikosti a významu obce. V maximální míře je pro výstavbu využito volných pozemků v rámci zastavěného území, stávajících proluk v obci. 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.
- Ostatních cílů a úkolů územního plánování se změna č. 1 ÚP Tuklaty netýká.

- 3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 ÚP Tuklaty byla zpracována a projednán 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.

Změna č. 1 ÚP Tuklaty 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.

Změna č. 1 ÚP Tuklaty včetně tohoto odůvodnění je zpracován 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;
- byla zpracována na základě tohoto schváleného zadání;
- zpracovaná změna ÚP dále vycházela z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných obcí s rozšířenou působností;
- změna ÚP byla projednávána ve smyslu ust. § 50 (společné jednání) a dále byla opatřena stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování;
- na základě výsledků výše uvedeného společného jednání byla změna ÚP ve smyslu § 51 upravena;
- o upraveném a posouzeném návrhu změny územního plánu pak bylo vedeno podle § 52 stavebního zákona tzv. řízení o návrhu;
- na základě výsledků tohoto projednání byla změna ÚP upravena a vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatné úpravy, bylo vypsáno opakované veřejné projednání;

- 4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání a v rámci společného jednání o návrhu ÚP. Veškerá stanoviska dotčených orgánů byla osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti - Markem Šplíchalem, IČ: 74207865 respektována, popřípadě dohodnuta – nebyl řešen žádný rozpor. Dokumentace k veřejnému projednání tak byla upravena na základě uplatněných stanovisek, popřípadě dohod z nich vyplývajících.

**b. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ  
OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ  
VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Zpracování vyhodnocení vlivů koncepce navrhované změny č.1 ÚP Tuklaty na



udržitelný rozvoj území bylo Krajským úřadem Středočeského kraje (SZ\_093369/2013/KUSK) vyžadováno. V tomto stanovisku byl vyloučen významný vliv předloženého návrhu Změny na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Nebyl však vyloučen negativní zásah vlivů této Změny na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném prostoru (daný zejména potenciálním vymezením nových zastavitelných ploch pro nerušící výrobu a služby a vymezením některých ploch pro bydlení).

Dokumentaci „Vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území“ byla vypracována Ing. Marcelem Lauermanem (Envisystem, s.r.o.) a RNDr. Renatou Eisenhammerovou. Kapitulu A. z této dokumentace, kterou tvoří „Vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Tuklaty na životní prostředí“ (SEA), byla vypracována Mgr. Alenou Kubešovou, Ph.D. (osvědčení odborné způsobilosti dle zákona č.100/2001 Sb., čj. 3269/468/OPVŽP/99 ze dne 24.3.1999) a RNDr. Renatou Eisenhammerovou.

Krajským úřadem Středočeského kraje bylo ve „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ (VVURÚ) požadováno vypracovat kapitolu „závěry a doporučení“ včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu s uvedením zejména jasných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s lokalitou souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění nebo nesouhlasit. Vyhodnocení části SEA (kapitola A. VVURÚ) tvoří samostatný svazek, ve kterém je vypracován i návrh stanoviska dotčeného orgánu.

V části „Vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Tuklaty na životní prostředí“ jsou vypracovány mimo jiné následující kapitoly, které vždy nějakým způsobem shrnují výsledky analýzy: „Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí“ – kapitola 8; „Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí“ – kapitola 11, „Netechnické shrnutí výše uvedených údajů“ – kapitola 12 a „Závěry a doporučení“ – kapitola 13, obsahující i návrh stanoviska. Tyto kapitoly jsou níže bez další úpravy rekapitulovány (*kurzívou*). Z dokumentace VVURÚ je níže rekapitulována kapitola F. – „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí“ (*kurzívou*).

#### ***Kapitola 8. SEA – Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí***

*Na základě hodnocení jednotlivých záměrů, u kterých lze očekávat negativní vlivy na složky životního prostředí, byla navržena opatření pro jejich předcházení či zmírnění, případně kompenzaci. Na základě charakteru jsou opatření rozdělena na opatření společná a projektová.*

##### *Opatření koncepční*

*Zpracovatel SEA doporučuje snížit rozsah plochy Z1.11 z důvodů zajištění ochrany údolní nivy Tuklatského potoka, která je významným krajinným prvkem dle §3a zákona 114/1992 Sb. Rozsah omezení by měl být stanoven na základě výsledků hydrologické studie záplavového území Tuklatského potoka v úseku toku přes obec Tuklaty.*

*Zpracovatel doporučuje etapizaci plochy Z1.08a, nejlépe rozčleněním plochy Z1.08a na 2 plochy o menším rozsahu, s tím, že realizace bude podmíněna procentem zastavění ploše předešlé, tak jako je navrhováno u plochy Z1.08b.*

*Zpracovatel SEA požaduje striktní dodržení regulativů stanovených zpracovatelem ÚP pro všechny rozvojové plochy z důvodu minimalizace negativních vlivů na krajinu a zemědělský půdní fond.*

#### Opatření společná

- *minimalizovat rozsah kácení vzrostlých dřevin,*
- *v případě nutnosti kácení dřevin rostoucích mimo les je třeba zažádat příslušný orgán ochrany přírody o povolení ke kácení dřevin,*
- *stromy musí být před započítáním staveb chráněny dle ČSN – DIN 839061 (Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech),*
- *pro výsadbu zeleně využít přednostně autochtonních rostlinných druhů,*
- *využití ploch vymezených do vzdálenosti 50m od okraje lesa je podmíněno souhlasem státního orgánu ochrany lesa ve smyslu §14 zákona č.289/1995, o lesích, ve znění platných předpisů,*
- *respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury,*
- *využití ploch pro bydlení je podmíněno nepřekračováním hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovní prostoru staveb (v souladu se zákonem č.258/2000 Sb. a nařízením vlády č.272/2011 Sb.),*
- *na základě územního, respektive stavebního řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy. Plochy dotčené nadlimitní hlukovou zátěží (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) budou ochráněny na náklady investorů ploch,*
- *srážkové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě,*
- *u nově navrhovaných zastavitelných ploch zajistit napojení na stávající kanalizační systém splaškové vody nebo výstavbu bezodtokých akumulčních jímek (žumpy),*
- *pro umožnění výstavby v rozvojových plochách provést rekonstrukci a zajistit adekvátní zvýšení kapacity stávající čistírny odpadních vod,*
- *maximálně využít přirozeného zasakování srážkové vody do půdy na jednotlivých parcelách určených k zástavbě, eventuálně u veřejných ploch a místních komunikací zajistit připojení na dešťovou kanalizaci,*
- *zajistit maximální využití retence pro zpoždění odtoku srážkových vod do Tuklatského potoka a další případné využití zachycené srážkové vody pro postřik zeleně, zalévání zahrádek nebo jako jiného zdroje užitkové vody,*
- *zajistit zásobování pitnou vodou u nově navrhovaných ploch zástavby z místních zdrojů obvyklých pro obec, tj. napojením na stávající vodovodní síť obce se zdrojem ze skupinového vodovodu Škvorec-Tuklaty-Roztoklaty-Břežany II,*

*případně vybudováním vlastních studní u odlehlých objektů,*

- *zajistit posílení kapacity Škvoreckého vodovodu (viz. studie „Zásobení Úvalského regionu pitnou vodou“) s prověřením možností připojení na Úvalský přivaděč se zdrojem v Káraném.*

*Opatření specifická*

- *Využitím plochy Z1.01a nesmí dojít k narušení sousedního lokálního biokoridoru LBK 6/13-13-17 a břehových porostů Tuklatského potoka,*
- *Využití plochy Z1.01b je podmíněno souhlasem orgánu ochrany lesa,*
- *Využitím plochy Z1.01b nesmí dojít k narušení sousedního lokálního biokoridoru LBK 6/13-13-17 a břehových porostů Tuklatského potoka,*
- *Zajistit ochranu dřevin na okraji plochy Z1.01b a ochranu aleje podél silnice III/10163,*
- *Podpořit funkce lokálního biokoridoru vymezeného podél toku Tuklatského potoka – v ploše Z1.01c zajistit ochranu břehových porostů,*
- *Využití lokality Z1.02 je podmíněno dodržením hygienických limitů, zejména pro akustickou zátěž,*
- *Zajistit ochranu sporého pásu dřevin při okraji plochy Z1.02 – při silnici III/1136 doplnit izolační zeleň při okrajích plochy,*
- *Při využití lokality Z1.03 zajistit minimalizaci rozsahu kácení vrostlých dřevin,*
- *Využití lokality Z1.03 je podmíněno zachováním pásu ochranné zeleně při silnici I/12 v šíři 4m,*
- *V případě umístění bytu správce (přípustné využití) do plochy Z1.03, nutno prověřit akustickou situaci. Využití lokality je podmíněno dodržením hygienických limitů, zejména pro akustickou zátěž (z přeložky silnice I/12 a II/101 a železniční trati č.011),*
- *Využitím plochy Z1.04 nesmí dojít k narušení sousedního lokálního biokoridoru LBK 6/13-13-17 a sousedního LBC 1/13-13-22,*
- *Pro výsadbu v ploše Z1.04 využít výhradně autochtonní rostlinné druhy korespondujících s druhovou skladbou sousedního LBK a LBC,*
- *Využitím plochy Z1.05 nesmějí být narušeny funkce lokálního biokoridoru vymezeného podél toku Tuklatského potoka. Zajistit minimalizaci rozsahu kácení vzrostlých dřevin. Při využití plochy nesmí být zhoršen průběh povodňových průtoků v Tuklatském potoce,*
- *Využitím plochy Z1.07 nesmějí být narušeny funkce lokálního biokoridoru vymezeného podél toku Tuklatského potoka. Zajistit minimalizaci rozsahu kácení vrostlých dřevin,*
- *Využitím plochy Z1.07 nesmějí být ovlivněny funkce nadregionálního biokoridoru NRBK K67,*

- *Rozdělit plochu Z1.08a na 2 samostatné plochy z důvodu návrhu etapizace jejich využití. Využití plochy je navrhováno ve směru od obce k okrajům katastrálního území, případně část ploch ponechat v územní rezervě,*
- *Doplnit do regulativů Změny č.1 ÚP Tuklaty pro plochu Z1.08a rozsah zeleně. Z důvodu zajištění začlenění sídla do krajiny zeleň situovat při okrajích ploch a tím zapojit sídlo i po jeho rozšíření do krajiny,*
- *Využití plochy Z1.08a je podmíněno zpracováním archeologického průzkumu a zpracováním hydrologické studie vlivu změny odtokových poměrů na povodí Tuklatského potoka,*
- *V lokalitě Z1.08a bude v souladu s navrhovaným lokálním regulativem Změny č.1 ÚP Tuklaty ponechána souvislá plocha o výměře min. 6000m<sup>2</sup>, která bude určena pro rozvoj občanského vybavení,*
- *Lokalita Z1.08b je vázána na stavební využití lokality Z1.08a (etapizace je stanovena návrhem Změny č.1 ÚP Tuklaty – stavební využití je možné až po stavební využití lokality Z1.08a v 70% její plošné výměry),*
- *Využití plochy Z1.08b je podmíněno zpracováním hydrologické studie vlivu změny odtokových poměrů na povodí Tuklatského potoka,*
- *Doplnit do regulativů pro plochu Z1.08b rozsah zeleně. Z důvodu zajištění začlenění sídla do krajiny zeleň situovat při okrajích ploch a tím zapojit sídlo i po jeho rozšíření do krajiny,*
- *Pro doplnění dřevin v ploše Z1.08c využít přednostně autochtonní druhy,*
- *Využitím plochy Z1.09 nesmí dojít k narušení prvku ÚSES – interakčního prvku,*
- *Využitím plochy Z1.10 nesmí být narušena doprovodná zeleň při silnicích III/10165 a III/10163 a krajinářsky a kulturně významný bod – kříž, lípa, lavička. Zajistit minimalizaci negativních vlivů na toto místo krajinného rázu,*
- *Využití lokality Z1.10 je podmíněno dodržením hygienických limitů, zejména pro akustickou zátěž,*
- *Při využití plochy Z1.11 umísťovat stavby výhradně mimo prostor nivy, bez oplocení z důvodu ochrany hydraulické (omezení rizik při záplavách) a biologické (prvek ÚSES) prostupnosti nivy Tuklatského potoka,*
- *Využití plochy Z1.11 je podmíněno zpracováním hydrologické studie záplavového území Tuklatského potoka,*
- *V případě umístění bytu správce v dané ploše Z1.12 (změna č.1 ÚP Tuklaty uvádí byty správců v přípustném využití) je třeba počítat se splněním hygienických limitů pro hluk ze silniční dopravy. Byty správců by v plochách pro výrobu bylo vhodnější uvádět jako podmíněně vhodné,*
- *Z důvodu ochrany krajinného rázu situovat na okraje plochy Z1.12 izolační zeleň,*
- *V případě umístění bytu správce (přípustné využití) do plochy Z1.12 izolační zeleň,*

- V případě umístění bytu správce (přípustné využití) do plochy Z1.12 nutno prověřit akustickou situaci. Využití lokality je podmíněno dodržením hygienických limitů, zejména pro akustickou zátěž (z přeložky silnic I/12 a II/101 a železniční trati 011),
- Doporučuje se ozelenit západní okraj plochy Z1.13 (ochrana před prašností a z důvodu ochrany krajinného rázu),
- Omezit negativní vlivy z činností na navrhované ploše Z1.13 tak, aby nepřesahovaly hranice areálu,
- V případě umístění bytu správce (přípustné využití) do plochy Z1.13 nutno prověřit akustickou situaci. Využití lokality je podmíněno dodržením hygienických limitů, zejména pro akustickou zátěž (z přeložky silnic I/12 a II/101 a železniční trati 011),
- V důsledku využití plochy Z1.14 (legalizace stavu – náprava chybného umístění v platném ÚP) je nutná úprava vedení LBK 6/13-13-17,
- V důsledku využití plochy Z1.15 (legalizace stavu – náprava chybného umístění v platném ÚP) je nutná úprava vedení LBK 6/13-13-17,
- Pro výsadbu zeleně v ploše Z1.17 využít výhradně autochtonní rostlinné druhy korespondující s druhovou skladbou sousedního LBK a LBC.

**Kapitola 11. – Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí**

- Minimalizovat rozsah kácení vzrostlých dřevin,
- Pro výsadbu zeleně využít přednostně autochtonních rostlinných druhů,
- Využití ploch vymezeným do vzdálenosti 50m od okraje lesa je podmíněno souhlasem státního orgánu ochrany lesa ve smyslu §14 zákona 289/1995 Sb. o lesích, ve znění platných předpisů.

**Kapitola 12. - Netechnické shrnutí (výše) uvedených údajů**

Současný stav životního prostředí

Ráz krajiny zájmového území obce Tuklaty je rovinný a ž pahorkatinný, bez výrazných reliéfních útvarů a krajinných dominant. Jde o otevřenou zemědělskou krajinu polí, luk a drobné, převážně nelesní zeleně, menších vodních toků a vodních ploch. Z hlediska ovlivnění lidským faktorem jde převážně o krajinu kulturní, člověkem přetvořenou, krajinu zemědělskou, odlesněnou se scelenými a meliorovanými lány orné půdy.

Z hlediska vodohospodářských poměrů náleží území do hlavního povodí Labe. Územím protékají vodní toky Výmoly a Tuklatského potoka. Jedná se o vodní toky lokálního významu s převládajícím typem přírodního koryta, pouze s částečnou technickou úpravou opevnění koryta Tuklatského potoka v intravilánu obce. Hlavní význam vodních toků v území je převážně krajinnotvorný. Záplavové území bylo vymezeno vodoprávním úřadem a na základě modelového výpočtu pouze pro tok Výmoly bez prokázaného zasažení zástavby obce povodňovými průtoky do hodnoty stoleté vody.

V území se nenachází žádné přírodní vodní nádrže. Existuje zde však několik malých, uměle vybudovaných nádrží, které jsou situovány v povodí Tuklatského potoka. Jedná se o lokální vodohospodářské objekty s akumulacím nebo protipožárním účelem, většinou také využívaných pro chov ryb. Obec má veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci s obecní čistírnou odpadních vod. Čistírna je situována na severním okraji zástavby části obce Tlustovousy na pravém břehu Tuklatského potoka. Přečištěná voda je vypouštěna do koryta tohoto potoka.

Z pedologického hlediska převládají v řešeném území hnědé půdy: kambizemě, hnědozemě, luvizemě (ve střední části území), okrajově černozemě (severně od Tlustovous). Podél toku Výmoly se vyskytují fluvizemě – nivní půdy, podél Tuklatského potoka půdy glejové.

Z hlediska využití půdy celkem 85,9% celkové výměry správního území obce tvoří zemědělský půdní fond. Podíl orné půdy ze zemědělské půdy je rovněž extrémně vysoký a tvoří 94,4%. Podíl lesů z celkové výměry obce je vysoce pod celorepublikovým průměrem, tvoří 0,4%. Z hlediska tříd ochrany zemědělského půdního fondu převažují půdy průměrně produkční, bonitně nejcennější půdy a půdy nadprůměrně produkční se nacházejí v západní až jihozápadní části území a na severu v údolí Výmoly.

V řešeném území k.ú. Tuklaty a k.ú. Tlustovousy se nenacházejí žádná zvláště chráněná území ve smyslu §14 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Rovněž se zde nenachází žádný prvek soustavy NATURA 2000, nejbližší evropsky významnou lokalitou (EVL) je EVL Blatov a Xaverovský háj (kód 2502), cca 6,4km západně od hranice správního území obce Tuklaty.

Ve správním území nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky ve smyslu §6 zákona 114/1992 Sb., ve znění platných předpisů („registrované VKP“). Významnými krajinnými prvky dle §3a zákona 114/1992 Sb. jsou lesy, vodní plochy, vodní toky a jejich nivy.

Z hlediska územního systému ekologické stability jsou v řešeném území vymezeny skladebné prvky neregionální úrovně (podél toku Výmoly) a lokální úrovně (podél Tuklatského potoka).

Kvalita ovzduší řešeného území obce Tuklaty je nepříznivě ovlivněna především dálkovými přenosy škodlivin a automobilovou dopravou z existující silniční sítě. Tuklaty leží v sousedství středočeské aglomerace, v dosahu vlivů průmyslové východní části Prahy s mnoha průmyslovými závody (významnými emitenty škodlivin do ovzduší) a na významném silničním tahu (silnice I/12 Praha – Český Brod – Kolín). Provoz na silnici I/12 a železniční trati 011 Praha – Kolín současně negativně ovlivňuje hlukovou zátěž kvalitu obytného prostředí na jižním okraji obce.

#### Předpokládané vlivy Změny č.1 ÚP Tuklaty

Naplněním koncepce Změny č.1 ÚP Tuklaty dojde k ovlivnění kvality některých složek životního prostředí. Jako nejvýznamnější byly identifikovány potenciální vlivy na krajinu,

*zemědělský půdní fond a obyvatelstvo.*

*Vlivem navrhovaných územních změn v podobě nových zastavitelných ploch se bude prohlubovat negativně vnímaný antropogenně přeměněný stávající charakter krajiny a její krajinný ráz spojený s omezením prostupnosti krajiny pro obyvatele a pro živočichy.*

*Navrhované územní změny se převážně týkají přeměny zemědělských ploch na plochy zastavitelné. V případě využití všech ploch vymezených změnou ÚP dojde k novému trvalému záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) v rozsahu 15,13ha, přičemž zhruba 2/3 z této celkové plochy tvoří bonitně cenné půdy I. a II. třídy ochrany. Z důvodu ochrany ZPF je proto zpracovatelem SEA požadováno respektování etapizace postupné zástavby ploch stanovené zpracovatelem změny ÚP.*

*V důsledku navrhovaného využití rozvojových ploch pro bydlení a ploch výroby a skladování dojde k nepříznivému prohloubení suburbanizačních trendů, které jsou již nyní patrné nejen v řešeném území, ale téměř v celém prostoru Pražské aglomerace. Nejrozsáhlejší ucelené plochy s funkcí pro bydlení vymezuje Změna č.1 ÚPO v lokalitě na jižním okraji části obce Tlustovousy (Z1.08a a Z1.08b). Z důvodu vyloučení rizika izolovaných zastavěných ploch v krajině je navrhována etapizace využití těchto plošně významných ploch. Postupný rozvoj nové zástavby musí být veden v návaznosti na stávající zastavěné plochy. Zpracovatel SEA doporučuje etapizaci plochy Z1.08a rozčleněním plochy Z1.08a na 2 plochy o menším rozsahu s tím, že jejich využití bude podmíněno určitým procentem zastavění v ploše předešlé – tj. ploše navazující na stávající zastavěné území. Tato podmínka je formulována s cílem zajištění zapojení sídla do krajinného rámce. Navrhována je výsadba zeleně při okrajích uvedených rozvojových ploch.*

*Rozšířením velikosti zpevněných ploch nově zastavěného území obecně dochází k nárůstu negativního ovlivnění přirozených odtokových poměrů povrchové vody odtékající ze zastavěného území. Změna územního plánu doporučuje minimalizovat tento vliv retencí vody v území, zejména formou přirozeného zasakování srážkové vody do půdy na navrhovaných rozvojových plochách určených k zástavbě, eventuálně u veřejných ploch a komunikací připojením na stávající dešťovou kanalizaci. Z hlediska vlivu na kvalitu povrchových podzemních vod je kladně hodnocen návrh rozšíření stávající čistírny odpadních vod na potřebnou kapacitu pro zachování kvality vody v Tuklatském potoce. Významné ovlivnění podzemní vody není navrhovanou změnou ÚP předpokládáno.*

*Pozitivně je hodnoceno vymezení nových ploch zeleně v zastavěném území obce v podobě sídlení zeleně a ploch veřejných prostranství. Pozitivně jsou hodnoceny návrhy přírodních ploch mimo zastavěné území obce. Jedná se o plochy celkově posilující ekologickou stabilitu území a jeho přírodní charakter. Z hlediska systému ekologické stability území lze kladně hodnotit vymezení nového prvku lokálního ÚSES zahrnující úsek koryta a břehů Tuklatského potoka (Z1.01c). Uvedený návrh přispívá k zachování ekologické stability lokálního biokoridoru, v případě zajištění odpovídající výsadby dojde k posílení jeho ekostabilizační funkce. Funkčnost biokoridoru je omezena v úseku průchodu Tuklatského potoka intravilánem obce. Negativně je naopak hodnocen zásah do stávající plochy téhož biokoridoru nevhodným umístěním nové plochy pro bydlení (Z1.07), který si vyžádal kompenzační změnu trasy v prostoru kolem ČOV pro zachování funkčnosti biokoridoru v tomto úseku.*

Negativně je také hodnocen návrh plochy pro bydlení (Z1.11) do blízkosti koryta Tuklatského potoka. Důvodem je umístění ploch do prostoru nivy potoka a s tím spojené potenciální ohrožení této plochy povodňovými průtoky včetně narušení biologické prostupnosti nivy podél Tuklatského potoka (lokální biokoridor). Záplavové území není pro tok Tuklatského potoka stanoveno.

Lze předpokládat, že naplnění koncepce Změny č.1 ÚP Tuklaty bude spojeno s kladnými vlivy na obyvatelstvo a kvalitu obytného prostředí. Využitím vymezených rozvojových ploch nedojde k narušení faktoru pohody obyvatel v řešeném území (s výjimkou krátkodobého vlivu po období výstavby v zastavitelných lokalitách). Naopak navrhovaná koncepce vytváří příznivé podmínky pro celkový rozvoj a zlepšení obytného a rekreačního prostředí obce. Koncepce přináší návrh několika nových ploch občanského vybavení s charakterem tělovýchovných a sportovních zařízení. Významné zvýšení intenzity automobilové dopravy a s tím spojené zvýšení hlukové nebo emisní zátěže území nejsou vlivem navrhovaných změn v území předpokládány. Vlivy koncepce Změny č.1 ÚP Tuklaty jsou ve vztahu k obyvatelstvu a lidskému zdraví celkově hodnoceny jako spíše pozitivní.

Naplnění předložené koncepce nebude spojeno s významnými negativními vlivy na kulturní a historické hodnoty území.

Ostatní sledované složky životního prostředí (uvedené v kapitole 6. SEA) nebudou naplněním koncepce Změny č.1 ÚP Tuklaty zásadně ovlivněny.

Vyhodnocením koncepce Změny č.1 ÚP Tuklaty nebyl identifikován zásadní rozpor s nadřazenými strategickými dokumenty v oblasti územního plánování a životního prostředí. Změna č.1 ÚP Tuklaty respektuje úkoly vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Koridory vymezené nadřazenou územně plánovací dokumentací nebyly zařazeny do Zadání Změny č.1 ÚP Tuklaty a zpracovatel jejich zpřesnění v rámci zpracování Změny č.1 ÚP Tuklaty neřeší.

### **Kapitola 13. – Závěry a doporučení**

V souhrnném vyjádření k návrhu zadání Změny č.1 ÚP Tuklaty, č.j. 093369/2013/KUSK ze dne 24.7.2013 byla konstatována nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Zadání Změny č.1 územního plánu obce Tuklaty bylo schváleno usnesením zastupitelstva č. 5/6/2013 dne 9.9.2013.

Na základě schváleného zadání Změny č.1 byl vypracován Atelierem Ing. arch. Vavřík a dobrá společnost, Praha 6, návrh Změny č.1 ÚP Tuklaty, který je dle požadavku dotčeného orgánu posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně posouzení vlivů na životní prostředí).

Dokumentace SEA byla zpracována v rozsahu daném přílohou zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu a dalšími souvisejícími zákony a předpisy. Jelikož se jedná o změnu ÚP obce, která je navrhována v návaznosti na konkrétní požadavky rozvojových tendencí, je návrh Změny č.1 územního plánu obce Tuklaty zpracován v jediné variantě.

Celkově lze konstatovat, že Změna č.1 ÚP Tuklaty respektuje přírodní, civilizační a



*kulturní hodnoty území. Uvedená změna územního plánu zohledňuje ve svém návrhu další rozvoj obce a respektuje zachování a rozvoj pozitivních hodnot území.*

*Podmínky týkající se územně plánovací dokumentace jsou zahrnuty do návrhu Změny č.1 územního plánu obce. Ostatní podmínky uvedené v kapitole 8. a 9. je třeba respektovat při navazujících územních řízeních.*

*Následuje návrh stanoviska.*

**c. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, bylo vydáno stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska KÚSK (č.j.080603/2014/KUSK) ve smyslu požadavku na zpracování závěrů VVURÚ (včetně SEA) do příslušných částí textové zprávy odůvodnění. Toto stanovisko bylo respektováno a požadavky byly zpracovány.

**d. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.**

Veškeré požadavky uvedené ve stanovisku krajského úřadu, které se vztahují a mají přímý dopad na dokumentaci změny č. 1 ÚP Tuklaty byly osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti - Markem Šplíchálem, IČ: 74207865 v dokumentaci návrhu změny zpracované k veřejnému projednání zohledněny.

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

**Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty**

Změna nebyla řešena ve variantách. Přijaté řešení obsahuje požadavky zadání revidované projektantem s patřičnou autorizací. Navržené řešení podporuje rovnováhu všech složek udržitelného rozvoje a reflektuje potřeby rozvoje obce. Zadání Změny bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 9.9.2013 pod číslem 5/6/2013.

Změna územního plánu obce reaguje na tlak na dílčí změny v prostorové koncepci obce, jež nejsou současným územním plánem umožněny. Tyto jednotlivé změny jsou lokálního charakteru a i díky požadovaným nekonfliktním funkcím nemají výrazné možnosti jakýmkoli způsobem ovlivnit či negativně narušit celkovou urbanistickou koncepci obce tak, jak ji definuje platný územní plán obce. Celková urbanistická koncepce je zachována. Dále Změna vymezuje koridory v souladu s požadavky nadřazené ÚPD (ZÚR SK). Zastavěné území obce je touto změnou revidováno a příslušným způsobem bylo upraveno. Do zastavěného území obce tak přibýly nově zastavěné pozemky ve dříve vymezených rozvojových lokalitách, pozemní komunikace nebo jejich části obsluhující nově zastavěné pozemky, stavební proluky, veřejná prostranství a další pozemky obklopené ostatními pozemky zastavěného území. Revize zastavěného území proběhla k datu 20.4.2018 a způsob vymezení odpovídá požadavkům §58 stavebního zákona 183/2006 Sb.

**Komplexní zdůvodnění vzhledem k jednotlivým vymezeným lokalitám Změny:**

**Z1.01a, Z1.01b**

Zastavitelná plocha v severozápadní části obce Tuklaty. Navrhovaný funkční charakter je rekreace, sport - volný čas (SR). V lokalitě je přípustné pouze budování venkovních otevřených sportovišť s nezpevněným povrchem (tedy především plošných staveb ve smyslu budování různých typů hřišť) spolu s obvyklým vybavením – např. lavičky, koše, osvětlení apod. Případné zázemí bude řešeno mimo tuto lokalitu (mimo nivu Tuklatského potoka) v lokalitě SÚ1, případně ZZ4.

Požadavek na vymezení lokality Z1.01 daný zadáním byl zpracovatelem rozdělen do dvou lokalit, tak aby se vymezení lokality vyhnulo Tuklatskému potoku a šestimetrovému pásu břehu a lokálnímu biokoridoru LBK 6/13 – 13 – 17, jehož trajektorie je dána tokem potoka.

Plocha byla vymezena za účelem rozšíření obecních sportovišť a jejich zázemí. Na tyto plochy (stavové) ostatně také navazuje. Předpokládá se budování hřišť a jejich zázemí pro hry s menšími prostorovými nároky – např. basketball, tenis, volejbal apod. Konkrétní využití plochy může být determinováno stávajícími investicemi v lokalitě – v navazujících stupních rozvoje bude potřeba zmapovat konkrétní vedení technických sítí v uvedené lokalitě (vodovodní řad, kanalizace). Lokalita se částečně nachází v ochranném pásmu lesa – před úvahou o konkrétním prostorovém řešení lokality bude třeba znát stanovisko místně příslušného odboru životního prostředí (odbor životního prostředí a zemědělství, MěÚ Český Brod).

Lokalita byla vymezena v části nacházející se na katastrálním území obce Tuklaty. Je žádoucí zachovat optické rozdělení sídel Tuklat a Tlustovous jako svébytných obcí a zejména kolem silniční komunikace III/10163 je toto téma zvláště citlivé – proto nebyla lokalita této změny v souvislosti s požadavky danými zadáním vymezena i na katastrálním území obce Tlustovousy.

**Z1.03**

Zastavitelná plocha v jihozápadní části katastru obce Tuklaty. Navrhované funkční využití je Nerušící výroba a sklady (VP). Je stanoven požadavek na ponechání pásu (nebo kultivaci nové) vzrostlé zeleně podél komunikace I/12 v šíři minimálně 4m. Zeleň umístěná v tomto pásu má vůči lokalitě Z1.03 izolační charakter a může být oplocena. Je rovněž stanoven požadavek na projednání a následné odsouhlasení dopravního napojení lokality Ředitelstvím silnic a dálnic ČR GŘ, úsekem výstavby a majetkovým správcem ŘSD ČR, Závodem Praha.

Lokalita je vymezená za účelem vybudování odstavných parkovacích ploch pro nákladní dopravu, variantně pro zástavbu pro výrobu a skladování. Prostor lokality je v přímé vazbě na komunikaci I/12; tato vazba zůstane zachována i po realizaci plánované přeložky I/12, neboť se nachází v přímé návaznosti na plánovanou mimoúrovňovou křižovatku I/12 a II/101. Lokalita je situována do území sevřeném ze severní strany koridorem tratě SŽDC 011 a vymezenými rozvojovými plochami PR2, z jihu je omezena stávajícím tělesem silniční komunikace I/12 (později i její přeložkou), z východu je omezena již zmíněnou plánovanou mimoúrovňovou křižovatkou a stávajícími i plánovanými plochami VL, ze západu se pak nachází pás volné zemědělské krajiny, jež je ale celý na katastrálním území Úval veden jako rozvojová plocha VL. Jedná se tedy o civilizačně velmi silně ovlivněný prostor, u kterého je předpoklad pro další prohloubení tohoto vývoje. Funkční návrh lokality je v souladu s její prostorovou identifikací, neboť je situována do oblasti rozvíjející spíše zatěžující funkční charakter (VL), a to i s přihlédnutím k platnému územnímu plánu Úval.

Lokalita sousedí s vymezeným interakčním prvem IP3, do kterého však nijak nezasahuje, nedá se tedy konstatovat, že se jedná o zásah do prvku územního systému ekologické

stability (jak konstatuje vyjádření odboru ŽPZ MěÚ Český Brod, číslo spisu S-MUCB 16703/2014). Vzrostlá zeleň se na části lokality (parc.č.1170 a 1168) nachází, zároveň se však nedá konstatovat, že se obecně jedná o zeleň natolik kvalitní a mimořádnou, že musí být nějakým způsobem zvláště chráněna. Ostatně jedná se o náletovou zeleň, která v posledních 40 letech nahradila původní zemědělská políčka, jež se již špatně obhospodařovala velkou zemědělskou technikou, a proto zůstala ladem. Druhem pozemku se u parc.č.1170 a 1168 jedná o ostatní plochu, způsobem využití pak o jinou plochu.

#### **Z1.05**

Zastavěná plocha v centrální části obce Tuklaty. Funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). V ploše jsou zahrady náležící stávajícím rodinným domům. Takové zahrady jsou obvykle součástí funkční kategorie vymezující předmětný typ užití zástavby na pozemku, proto byla tato lokalita Změnou zapracována. V ploše se však nedovoluje umisťovat nové stavby pro bydlení.

#### **Z1.06**

Zastavěná plocha v centrální části obce Tuklaty. Funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Plocha řeší nesoulad ÚP se skutečným stavem. V lokalitě je již vystavěn rodinný dům.

#### **Z1.07**

Zastavitelná plocha umístěná v severní části katastru místní části Tlustovousy. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Předpokládaná bilance činí 1 RD, tedy 2,5 obyvatele. Je stanoveno možné stavební využití předmětné lokality ke stavbě 1 RD s obvyklým doprovodným zařízením a zázemím (garáže, stání, pochozí a pojízdné zpevněné plochy, technická infrastruktura, stavby uvedené v §21, odst.4, vyhlášky 501/2006 Sb.) bez ohledu na požadavky plynoucí z funkčního využití na minimální výměru parcely určené k výstavbě RD. Celková zastavěná plocha vymezené lokality (parcely) nesmí překročit 35% její celkové rozlohy, do této hodnoty se započítávají i zpevněné pochozí či pojízdné plochy. Hygienické nároky na vnitřní obytné prostředí stavby v části lokality nacházející se v ochranném pásmu ČOV musí být splněny. Náklady na taková případná opatření budou saturovány výhradně stavebníkem, jehož činnost tyto náklady determinuje.

Lokalita rozšiřuje v současnosti definované zastavěné území samoty v severní části katastru obce Tlustovousy. Jedná se o rozšíření funkčně totožné a k předmětné lokalitě přiléhající plochy pro individuální trvalé bydlení. Lokalita je vymezena pouze na části parcel uvedených v zadání, neboť je omezena prostorovými nároky procházejícího lokálního biokoridoru LBK 1/13 – 13 – 17. Ten byl částečně upraven i vzhledem k chybnému umístění ČOV daného platným ÚP a okolnostmi provedené nápravy v této Změně. Lokalita je vymežována za hranou nivy Tuklatského potoka, tedy v místech, kde se již zvedá svah terénní hrany.

Lokalita je částečně vymežována v ochranném pásmu obecní ČOV. Vzhledem k místním povětrnostním podmínkám a technologickému standardu ČOV (kompletní zakrytí provozu) je obtěžování provozem ČOV předpokládáno v naprosto minimálním rozsahu. Přesto je stanoven požadavek, který vyžaduje dodržení vnitřních hygienických standardů obytného prostředí. Případné zvýšené náklady vyplývající z této situace budou saturovány výhradně stavebníkem v této lokalitě.

#### **Z1.08d**

Zastavitelná plocha umístěná v jižní části katastru místní části Tlustovousy. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). V ploše je vyžadováno pořízení územní studie. V ploše musí být vymezeno minimálně 2000m<sup>2</sup> veřejného prostranství.

Rozvojová plocha byla vymezena částečně v hranicích vymezené územní rezervy R1, jež byla vymezena směrem k funkci nízkopodlažního bydlení (BN). Lokalita navazuje a rozvíjí zastavěné území místní části Tlustovousy a zvětšuje plochu obytných struktur o jednu oboustranně obestavěnou ulici směrem k jádrové obci Tuklaty. Vymezením lokality se sleduje zachování dostatečné nabídky rozvojových ploch pro individuální bydlení v rámci horizontu platnosti schváleného územního plánu Tuklaty – rok 2020, i vzhledem k zařazení řešeného prostoru do rozvojové oblasti OB1 - Praha. Plocha je vymezena téměř výhradně na půdách třídy ochrany IV a na pozemku bez nároku na ochranu půdního fondu.

### **Z1.08e**

Zastavitelná plocha umístěná v jižní části katastru místní části Tlustovousy. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN).

Rozvojová plocha byla vymezena v hranicích vymezené územní rezervy R1, jež byla vymezena směrem k funkci nízkopodlažního bydlení (BN). Lokalita navazuje a rozvíjí zastavěné území místní části Tlustovousy jižně podél stávající komunikace. Vymezením lokality se sleduje zachování dostatečné nabídky rozvojových ploch pro individuální bydlení v rámci horizontu platnosti schváleného územního plánu Tuklaty – rok 2020, i vzhledem k zařazení řešeného prostoru do rozvojové oblasti OB1 - Praha. Plocha je vymezena výhradně na půdách třídy ochrany III.

### **Z1.10**

Zastavitelná plocha v jihozápadní části obce Tuklaty. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Předpokládaná bilance činí 2 RD, tedy asi 5 obyvatel. Je požadováno ponechat manipulační pásmo podél silnice III/10165 (ulice 5. Května) a III/10163 (ulice Hlavní) v šíři nutné k péči o doprovodnou zeleň podél komunikací (ovocné stromy menšího vzrůstu). Dopravní napojení se požaduje do prostoru silnice III/10165 (ulice 5. Května).

Lokalita rozvíjí obec Tuklaty přirozeným, nedramatickým způsobem a přímo navazuje na v současnosti definované zastavěné území obce. V lokalitě se předpokládá umístění 2 RD, které je vhodné obsluhovat z komunikace přiléhající k lokalitě ze severu (ulice 5. Května) – v profilu této komunikace jsou umístěny chodníky pro pěší). Je stanoven požadavek na zachování manipulačního pásma podél komunikací nutného k péči o doprovodnou zeleň silničních komunikací, která má v souvislostech lokality významný kompoziční charakter – ve výseči silnic se nachází kříž na pískovcovém soklu doplněný vzrostlou lípou a lavičkou. Tento prostorový moment výrazným způsobem přispívá k celkovému charakteru sídla a je mimořádně nezbytné tyto charakterové stěžejní prvky zachovat v maximu své působnosti, v opačném případě hrozí okamžitá degradace místa vzhledem k jeho jedinečnému charakteru.

### **Z1.11**

Zastavitelná plocha v centrální části obce Tuklaty. Navrhované funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN). Předpokládaná bilance činí 2 RD, tedy asi 5 obyvatel.

Vzhledem k průchodu prvku ÚSES - lokálního biokoridoru podél Tuklatského potoka a potenciálního rekreačního trajektorie podél tohoto toku byla lokalita z východní strany omezena (z rozvojové plochy byl vyloučen pás o šíři 6m při východní hraně výše uvedené

parcely). Tento pás je ponechán pro potenciální rozvoj veřejného prostoru v mělké údolnici Tuklatského potoka a je částečně použit pro průchod lokálního biokoridoru LBK 6/13 – 13 – 17. V lokalitě se počítá s umístěním 2 RD, které doplní strukturu rozvojové plochy Z4 (původního ÚP).

#### **Z1.12**

Zastavitelná plocha umístěná v jižní části katastru Tuklat (jižně od tělesa trati 011). Navrhované funkční využití je Nerušící výroba a sklady (VP). Je stanoven požadavek na projednání a následné odsouhlasení dopravního napojení lokality Ředitelstvím silnic a dálnic ČR GŘ, úsekem výstavby a majetkovým správcem ŘSD ČR, Závodem Praha.

Výstavba v části lokality, kde je zakreslen koridor pro umístění dopravní infrastruktury, je možná až po umístěním přeložky silnice I/12.

Lokalita je situována do území sevřeném ze severní strany koridorem tratě SŽDC 011 z východu vymezeným koridorem pro aglomerační okruh. Z jihu je omezena stávajícím tělesem silniční komunikace I/12 (později i její přeložkou - vymezenou jako koridor) a ze západu zastavěným územím se shodným funkčním využitím.

Lokalita byla koordinována vzhledem k plánovaným investicím v bezprostředním sousedství (přeložkami silničních komunikací II/101 a I/12). Lokalita zakládá nový smysl využití území zejména vzhledem k výše uvedeným připravovaným investicím – po jejich realizaci by se jednalo o těžko přístupnou plochu s omezeným potenciálem zemědělského využití. Umístění této lokality je koordinováno s ÚP Úvaly, jehož funkční zónování umísťuje ekonomicko-hospodářské funkce do jihovýchodního prostoru katastru Úval, tedy do stejného charakterově homogenního prostoru.

#### **Z1.14**

Zastavěná plocha v severní části katastrálního území Tlustovous. Funkční využití je Bydlení NP nízkopodlažní výstavba (BN).

Jedná se o nápravu důsledků chybného umístění ČOV daného platným územním plánem. Fakticky tak není vymezována nová rozvojová lokalita, ale stavová plocha. Nutnost nápravy této chyby nad rámec požadavků plynoucích ze zadání si vynutily okolnosti umístění nové rozvojové lokality Z1.07 nacházející se v bezprostřední blízkosti. V souvislosti s nápravou této chyby a umístěním nové plochy Z1.07 byla provedena korekce průběhu lokálního biokoridoru LBK 6/13 – 13 – 17.

#### **Z1.15**

Zastavěná plocha v severní části katastrálního území Tlustovous. Funkční využití je Technická vybavenost (OT).

Vymezení lokality představuje nápravu chybného umístění ČOV v platném územním plánu, není tedy fakticky vymezována rozvojová lokalita ale stavová funkční plocha. Nápravu tohoto chybného umístění nad požadavky zadání si vyžádaly okolnosti vymezení rozvojové lokality Z1.07. V souvislosti s nápravou této chyby a umístěním nové plochy Z1.07 byla také provedena korekce průběhu lokálního biokoridoru LBK 6/13 – 13 – 17.

#### **Z1.21**

Zastavitelná plocha umístěná v jihozápadní části katastru Tuklat (jižně od tělesa trati 011). Navrhované funkční využití je Dopravní vybavenost (DV). V lokalitě se předpokládá výstavba garáže P+R s příjezdovou komunikací a autobusovým terminálem.

Plocha je vymezena především za účelem vyřešení nepříznivého stavu týkajícího se parkování v obci, pro saturování požadavku na parkování v blízkosti železniční zastávky. V lokalitě se počítá i s výstavbou autobusového terminálu. Tento přestupní bod bude využíván i obyvateli z okolních obcí.

#### **Z1.26**

Zastavitelná plocha umístěná v severní části katastru Tuklat. Navrhované funkční využití je Občanská vybavenost (OV). V lokalitě je plánovaná stavba hasičská zbrojnice dobrovolných hasičů. Lokalita byla do Změny zařazena jako požadavek obce.

#### **Z1. 22**

Koridor pro umístění technické infrastruktury - přípož rohovodu Družba (dle ZÚR SK - VPS R01) Lokalita je vymežována z důvodu existence takového požadavku vyplývajícího z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (ZÚR SK).

#### **Z1. 23**

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - přeložka silnice I/12, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D021)

Lokalita je vymežována z důvodu existence takového požadavku vyplývajícího z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (ZÚR SK).

#### **Z1. 24**

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - zkapacitnění silnice I/12, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D022).

Lokalita je vymežována z důvodu existence takového požadavku vyplývajícího z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (ZÚR SK).

#### **Z1. 25**

Koridor pro umístění dopravní infrastruktury - aglomerační okruh, včetně souvisejících staveb (dle ZÚR SK - VPS D064)

Lokalita je vymežována z důvodu existence takového požadavku vyplývajícího z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje (ZÚR SK).

#### **Z1.16**

Rezerva železnice. V ploše rezervy může být umístěna dopravní a technická infrastruktura.

Lokalita je vymezena v souvislosti se vzneseným požadavkem SŽDC v rámci uplatněného stanoviska k zadání této změny. Jedná se o výhledové zkapacitnění trati 011.

### **f. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

K tomuto vyhodnocení byla vydána metodika MMR z roku 2008 „vyhodnocení účelného využití území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“. Nutno konstatovat, že v tomto metodickém pokynu není k vyhodnocení účelného využití zastavěného území uvedeno prakticky nic a tato metodika je v tomto bodě prakticky nepoužitelná. Výpočet vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v uvedené

metodice vychází z demografického rozvoje dané obce, promítá do něj vliv rozvodovosti obyvatel a případné zahrnutí obce do vymezených rozvojových os či oblastí daných PÚR a zpřesňovaných na úrovni ZÚR; a týká se jen obytných funkcí. Jeho praktická použitelnost je však také velmi omezená, neboť blíže neurčuje postup k dosažení hodnot dosazovaných do jednotlivých proměnných tohoto výpočtu (např. stanovení vlivu rozvodovosti nebo stanovení vlivu rozvojové osy či oblasti), čímž se z celého procesu stává tvůrčí hra s čísly.

### Vyhodnocení účelného využití území

Zastavitelné plochy pro bydlení, vymezené původním ÚP, jsou z velké části již zastavěny. Změna vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení z části i v současnosti zastavěném území. Účelnou intenzifikací již zastavěného území je dosaženo požadovaného rozvoje bez nároku na zábor dosud volných částí navazující krajiny.

### Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch

Toto „vyhodnocení“ je vztaženo ke schválené rozvojové koncepci platného územního plánu Tuklaty a vyhodnocuje stavební rozvoj v uplynulé době platnosti stávajícího ÚP, tedy v době 1.1.2012 – 31.12.2014. Toto „vyhodnocení“ se striktně nedrží metodického pokynu, nicméně z logiky tohoto postupu vychází. Pro „vyhodnocení“ přizpůsobené současné povaze společensko-ekonomických vztahů v konkrétním případě řešeného území (katastrální území obcí Tuklaty a Tlustovousy) je nutné uvést následující údaje, pro přehlednost uspořádaných částečně v tabulce:

#### Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch - obytné funkce

lokality	počet předpokládaných RD/parcel dle platného ÚP	předpokládaný počet obyvatel dle platného ÚP	počet obyvatel/RD dle platného ÚP	využitá kapacita	zbývající volná kapacita dle platného ÚP	**reálná zbývající kapacita
Z1	31	100	3,23	2	29	25
Z2	63	200	3,17	0	63	54
Z3	28	112	4	13	15	14
Z4	29	116	4	12	17	17
Z6*	56	168	3	26	30	16
Z7	5	15	3	1	4	3
Z19	18	60	3,33	0	18	18
Z21	4	15	3,75	3	1	1
celkem	234	786	27,48	57	177	148

- průměrný počet obyvatel / 1RD dle návrhu platného ÚP	3,36	
- počet obyvatel sídla (Tuklaty a Tlustovousy) k datu 31.12.2011, tedy době vydání platného ÚP	804	
		891
- počet obyvatel k datu 31.12.2014		
- počet stavebně využitých parcel obytné fce v navržených rozvoj. lokalitách platného ÚP v letech 2012-2014	57	
- ***průměrný počet obyvatel na 1 nově vystavěný RD, vypočtený dle reálné situace v letech 2012-2014	1,53	
- průměrný počet obyvatel na 1 RD uvažovaný v dalším výpočtu	2,5	
- cílový počet obyvatel dle platné rozvojové koncepce ÚP k horizontu roku 2020	1636	
- dle platné koncepce ÚP je plánováno navýšení počtu obyvatel v horizontu do roku 2020 o tuto hodnotu	745	
- při průměrné hodnotě 2,5obyv./1RD je nutné mít v ÚP vymezeno tento počet parcel k naplnění cíle koncepce	298	
- počet volných parcel k rozvoji v současném ÚP	177	
- k naplnění cílové hodnoty počtu obyvatel dle stávající koncepce ÚP je potřeba vymezen počet parcel ve výši	121	
- 1.změna ÚP vymezuje potenciál v obytn. rozvoj. lokal. k výstavbě počtu RD (vymezení souvislých parcel k RD) ve výši		27
- k naplnění cílové hodnoty počtu obyvatel dle stávající koncepce ÚP zbývá vymezen počet parcel ve výši		94

\*lokalita zahrnuje kromě samotné Z6 i lokalitu "na statku",

\*\*reálná obytná kapacita zohledňuje stávající vymezení parcel v rozvojových plochách, případně je přepočítána ve smyslu platných/navržených regulativů,

\*\*\*toto číslo pravděpodobně neodpovídá reálné situaci, neboť řada nově příchozích není v obci hlášena trvalým pobytem, pro další výpočet se toto číslo stanovuje na hodnotu 2,5.

Z výše uvedených dat je zřejmé, že stávající koncepce rozvoje obytných struktur daná platným územním plánem přeceňuje intenzitu využití jednotlivých typů objektů plánované zástavby (prakticky pouze rodinné domy). Při přihlédnutí k současným datům (navýšení počtu obyvatel sídla ve sledovaném období, počet reálně vystavěných obytných jednotek – RD ve sledovaném období) docházíme k zásadně odlišné hodnotě oproti odhadu (průměr odhadu ve stávajícím ÚP je 3,36 obyvn./RD, vypočtená reálná hodnota je 1,53 obyvn./RD(!)) Z tohoto důvodu při vymezení nějakého množství rozvojových ploch dochází vždy k nadhodnocení předpokládaného počtu obyvatel při dosažení cílového stavu (nebo i jeho části). Z výpočtu reálné hodnoty obydenosti nových objektů k bydlení vyplývá již zmíněná hodnota ve výši 1,53 obyvn./RD, která je ale zase překvapivě nízká a zcela jistě neodpovídá skutečnému stavu. Tento nepoměr je dán faktem, že mnozí nově příchozí obyvatelé nejsou v takových objektech trvale hlášeni, čímž se nepromítají do celkových statistik. Proto byla tato hodnota zpracovatelem uměle navýšena na 2,5obyvn./RD, což je ale stále výrazně méně než hodnota, se kterou pracuje stávající územní plán. Pokud tedy přihlédneme k cílovému předpokládanému počtu obyvatel danému stávajícím územním plánem (1636 obyvn.), pak musíme při zohlednění současných nároků konstatovat reálný nedostatek vymezených



rozvojových ploch obytných funkcí nutných k dosažení takové hodnoty. Konkrétní výpočet tak konstatuje nedostatek vhodných rozvojových parcel ve výši 121 jednotek, přičemž Změna vymezuje 27 takových jednotek – stále tak schází vymezit 94 jednotek k zajištění potenciálu k dosažení cílové hodnoty počtu obyvatel sídla (horizont platnosti stávajícího ÚP je stanoven na rok 2020, nicméně vzhledem k oficiálnímu stáří tohoto dokumentu se předpokládá tato doba delší). Tímto výpočtem tak byla ověřena nedostatečná nabídka vhodných rozvojových ploch k uspokojení současné míry rozvoje, daného především vlivem OB1 Praha, vztáhnutá k horizontu platnosti územního plánu a celkovému plánovanému počtu obyvatel daného stávající konceptí platného ÚP Tuklaty.

Stávající koncepce daná platným územním plánem se vzhledem k odhadované míře rozvoje nemění, tato změna pouze upravuje množství k tomuto odhadovanému rozvoji vymezených rozvojových ploch (při zohlednění současných tendencí nároků na takový rozvoj). Po třech letech platnosti územního plánu bylo využito 28% vymezeného obytného rozvoje, přičemž při pokračování tohoto vývoje by byly rozvojové plochy v roce 2020 využity ze 100%.

Na základě výše popsaných skutečností je tak konstatováno, že stávající územní plán ve své urbanistické koncepci nevymezuje dostatečné množství rozvojových ploch k touto konceptí předpokládanému celkovému rozvoji sídla. Nemožnost využít stávající rozvojové plochy tak spočívá především v jejich praktickém zániku (z 28% jsou již využity). Potřeba vymezit další rozvojové plochy je odůvodněna jejich celkovým množstevním nedostatkem při zohlednění dynamiky současného rozvoje. Změna tento deficit částečně umenšuje. Ta je situována částečně v hranicích současné územní rezervy pro obytnou funkci, je tak pouze potvrzen předpoklad rozvoje daný platným ÚP. Ostatní drobné změny tuto koncepci doplňují a vychází z drobného doplňování sídla při jeho okrajích nebo jeho vnitřní intenzifikací – v podobném vzorci se takový typ sídel vyvíjel po staletí.

## II.3. TEXTOVÁ ČÁST K NÁLEŽITOSTEM VYPLÝVAJÍCÍM ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

### a. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 1 ÚP Tuklaty rozhodlo zastupitelstvo obce dne . Pořizovatelem byl Obecní úřad Tuklaty při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona panem Markem Šplíchalem. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl určen starosta obce. Důvodem rozhodnutí o pořízení změny územního plánu byly za prvé podněty ze strany veřejnosti a požadavky na provedení změn ze strany obce; a za druhé skutečnost, že v § 5 odst. 6 stavebního zákona je obcím uložena povinnost dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídit její změnu. Změnu územního plánu tak bylo nutné pořídit ve vztahu k politice územního rozvoje a nově zpracované a vydané krajské dokumentaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Tuklaty byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů (dále jen vyhláška). Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Tuklaty byl následně projednáván ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, kdy veřejnou vyhláškou bylo oznámeno projednání návrhu zadání k veřejnému nahlédnutí a veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách obecního úřadu. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání předmětné změny a byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Tuklaty, a to do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování písemných podnětů. Výsledek tohoto projednání, pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do výsledné verze návrhu zadání, která byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

Zadání změny č. 1 územního plánu Tuklaty bylo schváleno na jednání ZO Tuklaty dne 9. 9. 2013.

Poté bylo schválené zadání předáno projektantovi za účelem zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Tuklaty. Na základě požadavku dotčeného orgánu uplatněného v průběhu projednávání návrhu zadání, byla zpracována i dokumentace Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Tuklaty na životní prostředí (tzv. SEA) a Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Tuklaty na udržitelný rozvoj území.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1 územního plánu Tuklaty pak bylo oznámeno místo a termín konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území. Zároveň bylo naplněno ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když byl návrh předmětné změny vystaven a doručen veřejnou vyhláškou.

Společné jednání se konalo dne 15. 7. 2014 a ze strany zpracovatele změny byl proveden její výklad.

K vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uvádíme, že veškerá stanoviska, která jsou uložena ve spisu o pořizování byla respektována, popřípadě s dotčenými orgány dohodnuta a nebyl řešen žádný rozpor. Ze sousedních obcí k projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Tuklaty ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnila žádná písemné připomínky.

Ze strany veřejnosti v rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona byly uplatněny písemné připomínky. Text jejich vypořádání bude po opatření stanovisky dotčených orgánů podle § 53 stavebního zákona uveden v kapitole c) tohoto odůvodnění.

Po ukončení projednávání konaného podle § 50 odst. 2 – 3 stavebního zákona byla dokumentace změny opatřena stanovisky:

1. ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona stanoviskem k posouzení vlivů změny č. 1 územního plánu Tuklaty na životní prostředí podle ust. § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Toto stanovisko bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství vydáno dne 29. 9. 2014 pod č.j. 133994/2014/KUSK a jeho je součástí kapitoly J) tohoto odůvodnění.
2. ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona negativním stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování, který pak na základě žádosti o vydání potvrzení o odstranění vad toto potvrzení vydal pod č.j. 0900344/2017/KUSK dne 17. 7. 2017 s konstatováním, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 1 územního plánu Tuklaty bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na Obecním úřadě v Tuklatech a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání pak bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Veřejné projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Tuklaty se konalo dne 18. 10. 2017. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Ze strany veřejnosti v rámci ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona byly uplatněny písemné námítky a v rámci ustanovení § 52 odst. 3 písemné připomínky. Text jejich vypořádání bude po opatření stanovisky dotčených orgánů podle § 53 stavebního zákona uveden v kapitolách b) a c) tohoto odůvodnění.

Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání, vypořádání připomínek a návrhu na rozhodnutí o námítkách pak byla upravena a doplněna jak výroková část změny, tak i její odůvodnění. Úpravy výrokové části pak pořizovatel vyhodnotil jako podstatnou úpravu návrhu předmětné změny, kterou je třeba projednat na opakovaném veřejném projednání.

Další průběh procesu pořizování bude doplněn po ukončení opakovaného veřejného projednání o návrhu předmětné změny podle § 52 – 53 stavebního zákona.

**b. UPLATNĚNÍ NÁMITEK, ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH**

doplní pořizovatel na základě ust. § 53 stavebního zákona

**c. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

doplní pořizovatel na základě ust. § 53 stavebního zákona