Odůvodnění územního plánu Tuchlovice

Textová část

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

Textová část odůvodnění:

1. Postup při pořízení územního plánu …….. 3

2. Výsledek přezkoumání územního plánu
2.a Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem …….. 5
2.b Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území …… 15
2.c Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů …… 16

3. Náležitosti, vyplývající z § 53 stavebního zákona
3.a Komplexní zdůvodnění přijatého řešení …… 21
3.e.1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot
3.e.2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby
3.b Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch …… 26

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)
4.a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území …. 32
4.b Vyhodnocení splnění požadavků Zadání …… 33
4.c Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje …… 38
4.d Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa …….. 38

1. Postup při pořízení územního plánu

Obecní zastupitelstvo obce Tuchlovice dne 5.2. 2007 rozhodlo na svém zasedání o pořízení Územního plánu Tuchlovic z vlastního podnětu.

Zadání územního plánu bylo zpracováno na podkladě analýzy potřeb obce a vyhodnocení žádostí majitelů pozemků, dalších fyzických a právnických osob a dotčených orgánů na změnu využití území.

Zadání územního plánu Tuchlovice bylo schváleno zastupitelstvem obce Tuchlovice dne 15.2.2010.

Návrh územního plánu Tuchlovice byl zpracován v období 04.2010 – 02.2011. Společné jednání s dotčenými orgány se uskutečnilo dne 8.6.2011, součástí společného jednání bylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA.

Závěry, vyplývající ze společného jednání pořizovatel vyhodnotil a vydal následně pokyny pro úpravu návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu byl před jeho posouzení krajem dle § 51 upraven takto:

1. Vypuštěna je zastavitelná plocha pro bydlení č. 10 včetně vymezeného veřejného prostoru. Jedná se o lokalitu na západním okraji obce na SZ svahu k Zámeckému potoku. Plocha byla určena pro obytnou zástavbu rodinnými domy.

Odůvodnění:

Pro tento účel obec preferuje jednoznačný směr urbanizace JV směrem, tj. pokračování započaté urbanizace prostoru mezi obcí a prostorem bývalého dolu Tuchlovice. Vypuštění plochy nemění urbanistickou koncepci ani další urbanistické, dopravní a technické vazby návrhu územního plánu místní části Tuchlovic.

2. Vypuštěna je zastavitelná plocha č. 21 a 35 – jedná se o rezervní plochy rozvoje dle platného územního plánu Tuchlovic. Plochy byly určeny pro výrobu a skladování.

Odůvodnění:

Pro tento účel má obec k disposici plochy v prostoru bývalého dolu Tuchlovice. Zařazení těchto ploch pro tento účel bylo realizováno vydáním 4. změny Územního plánu sídelního útvaru Tuchlovice, předcházela mu územně ekonomická studie celého prostoru a to včetně změny územního plánu navazující územní jednotky Kamenné Žehrovice. Součástí záměrů je i posice mimoúrovňové křižovatky R6 – Kamenné Žehrovice. Území je pro tento účel dimenzováno a vybaveno z hlediska technické infrastruktury.

3. Upraven je postup využití zastavitelné plochy č. 12 a to jejím rozdělením na části 12.1 a 12.2, přičemž podmínkou je postupná zástavba v pořadí 12.1 – 12.2.

Odůvodnění:

Platný územní plán ÚPN SÚ Tuchlovice) jednoznačně vymezil rozvoj kompaktního území Tuchlovic jižním směrem. Tento záměr je postupně realizován naplněním takto vymezených zastavitelných ploch a jejich doplněním přeměnou navazujících rezerv na zastavitelné plochy změnou č. 5 a 6 ÚPN SÚ Tuchlovic. Z hlediska rozvoje obce se jedná o ideální prostor – navazuje na uliční síť obce, k disposici je v docházkové vzdálenosti mateřská škola, základní škola včetně sportovně rekreačních ploch. Současně proběhla zásadní přeměna navazujícího území - prostoru bývalého dolu Tuchlovice – odstraněny byly původní stavby, proběhla rekultivace odvalu, přičemž součástí regenerace prostoru je vymezení přístupových cest k lesnímu masivu začínajících Křivoklátských lesů.

Tento prostor obce je současně podpořen realizovanou dopravní a technickou infrastrukturou, odpovídající potřebám tohoto prostoru.

Zastavitelná plocha 12 – po úpravě 12.1 a 12.2 vymezuje spolu se zastavitelnou plochou č. 11 prostor, který bude řešen společnou územní studií.

Návrh územního plánu je doplněn o etapizaci, která stanoví postupnou zástavbu 12.1, následně pak 12.2.

Veřejné projednání územního plánu Tuchlovic se uskutečnilo dne 5.12.2012. Pořizovatel vyhodnotil uplatněné námitky a připomínky, o jejich zapracování rozhodlo zastupitelstvo obce dne 12.12.2012.

Pořizovatel vydal dne 20.12.2012 pokyny pro úpravu dokumentace, s ohledem na rozsah a charakter akceptovaných připomínek rozhodl o opakovaném projednání návrhu územního plánu dle § 53, odst. 2 SZ.

Návrh územního plánu Tuchlovice je pro opakované projednání upraven v tomto rozsahu:

1. Ze zastavitelných ploch č. 11, 12.1, 12.2, 29 a 33 je vypuštěno zobrazení veřejných prostranství – tj. podílu, jehož vymezení stanovuje novela vyhlášky 501/2006 Sb., z roku 2009. Minimální výměra veřejných ploch je tedy stanovena pouze numericky. Současně je stanoveno zpřesnění těchto zastavitelných ploch – včetně umístění veřejných prostranství – územní studií.

2. Zastavitelná plocha č. 15 je zmenšena vypuštěním pozemku 2409 a to v souladu s posunutím vlivů na životní prostředí SEA. Současně je upravena související zastavitelná plocha veřejných prostranství D3 určená pro umístění místní komunikace a to změnou trasy v severní části a rozdělením na části D3.1 a D3.2.

3. Aktualizovány jsou hranice zastavěného území podle aktuálního stavu rozvoje obce a dále hodnocení funkce zastavěného území a to v kontaktním prostoru jižní hranice zastavěného území obce a zastavitelné plochy č. 11 a 12.1+12.2.

4. Do výkresu 1c – VPS, VPO a asanací je vložen zpřesněný systém ekologické stability dle ZÚR Středočeského kraje – 1x trasa nadregionálního biokoridoru, 2x trasa regionálních biokoridorů a posice regionálního biocentra.

5. Územní plán je upraven podle novely stavebního zákona, zjednodušeno je vymezení VPS, VPO a asanací, podrobně jsou vymezeny požadavky pro Zadání územních studií.

6. Další úpravy textové a výkresové části jsou reakcí na pokyny pořizovatele a skladbu a posloupnost textové části po novele stavebního zákona bez faktické změny řešení návrhu územního plánu.

2. Výsledek přezkoumání územního plánu

2.a Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje 2008 (dále PUR 2008):

*Řešené území je součástí **OB1 -** Rozvojová oblast Praha (vymezení dle ORP Kladno).*

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

Navržený rozvoj Tuchlovic odpovídá čl. 3.1 – východiska – při stanovení rozvojových oblastí:
„V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot“.

PUR stanovuje pro rozvoj území umístěného v rozvojové oblasti tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území (zejména):

a) rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování 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 (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny.

PUR 2008 stanovuje tyto úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit 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.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení jednotlivých rozvojových oblastí a rozvojových os.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Název dokumentace:	***ZÚR Středočeského kraje***
Pořizovatel:	*Krajský úřad Středočeského kraje*
Zpracovatel:	*AURS, s.r.o., ing. arch. Milan Korner*

ZÚR Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje, č. usnesení 4-20/2011/ZL ze dne 19.12.2011.

Ad:

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:
(relevantní požadavky vůči ÚP Tuchlovice)

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:
d) silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);

Komentář:
Součástí návrhu územního plánu Tuchlovice je prostor pro MÚK R6 – Kamenné Žehrovice včetně připojení na silnici II/606 a komunikační systém obce.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

Komentář:
Rozvoj Tuchlovic odpovídá posici sídla v krajině, jeho připojení na komunikační síť. Přírodní složky území nejsou dotčeny a tvoří základ denní relaxace obyvatel. Zastavitelné plochy mají lokalizována veřejná prostranství jako nedílnou část ploch bydlení s využitím současných přírodních prvků.

Plochy průmyslové výroby a skladů jsou svým uspořádáním i požadavky orientovány na ekonomické činnosti s minimální ekologickou zátěží prostoru a vyšší přidanou hodnotou.

Ad:

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu
(relevantní požadavky vůči ÚP Tuchlovice)

Ad: 2.1 Rozvojová oblast republikového významu

*(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti **OB1 Praha** (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje - do této oblasti jsou zahrnuty ad správní obvod ORP Kladno: Tuchlovice (Srby u Tuchlovic, Tuchlovice),*

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

c) zlepšit vazby osídlení doplněním MÚK na stávajících trasách D a R – ad c.2) Kamenné Žehrovice na R6 (napojení Tuchlovic),

e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;

f) pro tento rozvoj sledovat zejména strategické zóny připravované středočeským krajem

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

Komentář:

Návrh územního plánu vymezuje prostor pro MÚK R6 – Kamenné Žehrovice, na kterou navazují plochy průmyslové výroby a skladů jako projekt brownfields v prostoru bývalého dolu Tuchlovice. Prostorové uspořádání území přitom vychází ze změny č. 4 ÚPN SÚ Tuchlovice, resp. technicko ekonomické studie Středočeského kraje, která jí předcházela.

Rozvoj residenčních funkcí místních částí Tuchlovice a Srby je pak založen na důsledném využití zastavěného území při respektování definovaných urbanistických, architektonických a historických hodnot.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: NRBK 54 Pochvalovská stráň – Karlštejn, Koda, RBK 1111 Loděnice – Záplavy, RBC 1471 Záplavy, 1675 Pašijová dráha,

Komentář:

Návrh územního plánu vychází z úplného veřejného a technického vybavení území a ideálního připojení na silniční síť, připojení na celostátní železnici a dostupnost Kladna a hlavního města Prahy jako zdroje pracovních příležitostí a nadmístní veřejné vybavenosti.

Rozvoj území není v rozporu s požadavky na ochrany nadregionálního a regionálního systému ekologické stability.

V návrhu ÚP jsou zapracovány prvky nadregionálního a regionálního systému ekologické stability s těmito odchylkami:

- *RBC Pašijová dráha se v návrhu ÚP Tuchlovice neuplatňuje.*
- *jižním cípem území prochází RBK 1138 Kožová hora – NK 54 – zapracováno.*

Ad: 2.2 Rozvojové osy republikového významu

Řešené území není součástí rozvojové osy republikového významu.

Ad: 2.3 Rozvojové oblasti krajského významu

Řešené území není součástí rozvojové oblasti krajského významu

Ad: 2.4 Rozvojové osy krajského významu

Řešené území není součástí rozvojové osy krajského významu

Ad: 2.5 Centra osídlení

Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

Ad:
3 Zpřesnění specifické oblasti, vymezené PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu
(relevantní požadavky vůči ÚP Tuchlovice)

Ad: 3.1 Specifická oblast republikového významu
Řešené území není součástí specifické oblasti republikového významu

Ad: 3.2 Specifická oblast krajského významu
Řešené území není součástí specifické oblasti krajského významu

Ad:
4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu
(relevantní požadavky vůči ÚP Tuchlovice)

Ad: 4.1 Silniční doprava –
Ad: 4.1.1 Plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu

(117) ZÚR navrhují doplnění MÚK: c) na silnici R6 MÚK Kamenné Žehrovice jako VPS D009.

Komentář:
Návrh územního plánu vymezuje prostor pro MÚK R6 – Kamenné Žehrovice, dotčený prostor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Ad: 4.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: a) pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m;
Výše uvedená šířka může být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150, resp. 90 m).

(139) ZÚR navrhují na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů: - ad 1): koridor pro umístění stavby D009 - rychl. silnice R6 - doplnění MÚK Kamenné Žehrovice

Komentář:
Návrh územního plánu vymezuje prostor pro MÚK R6 – Kamenné Žehrovice, dotčený prostor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Prostor MÚK je stabilizován změnou č. 4 ÚPNSÚ Tuchlovice včetně změny ÚP Kamenné Žehrovice (prostor MÚK zasahuje do obou sídelních jednotek). Z tohoto důvodu není prostor navrhované MÚK chráněn koridorem.

Ad: 4.1.2.5. Cyklistická doprava

(154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

Komentář:
Součástí návrhu územního plánu Tuchlovic je propojení místních částí Tuchlovice a Srby cyklostezkou, vedenou paralelně, leč separovaně od silničního tělesa. V obou místních částí pak cyklostezka navazuje na stávající systém cyklotras a cyklostezek, pokračujících do přírodních útvarů Křivoklátsko a Džbán. Realizací cyklostezky pak budou oba jmenované přírodní útvary propojeny.

Ad: 4.4 Plochy a koridory nadregionálního a regionálního systému ekologické stability

(192) ZÚR vymezují na nadregionální úrovni:
b) osy biokoridorů: 54 Pochvalovská stráň – Karlštejn, Koda,

(193) ZÚR vymezují na regionální úrovni:
a) biocentra: 1471 Záplavy, 1675 Pašijová dráha
b) biokoridory: 1111 Loděnice - Záplavy

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

a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

Komentář:
Systém nadregionálního a regionálního ÚSES je převzat a do návrhu územního plánu zapracován s těmito odchylkami:
- RBC Pašijová dráha se v návrhu ÚP Tuchlovice neuplatňuje.
- jižním cípem území prochází RBK 1138 Kožová hora – NK 54 – zapracováno.

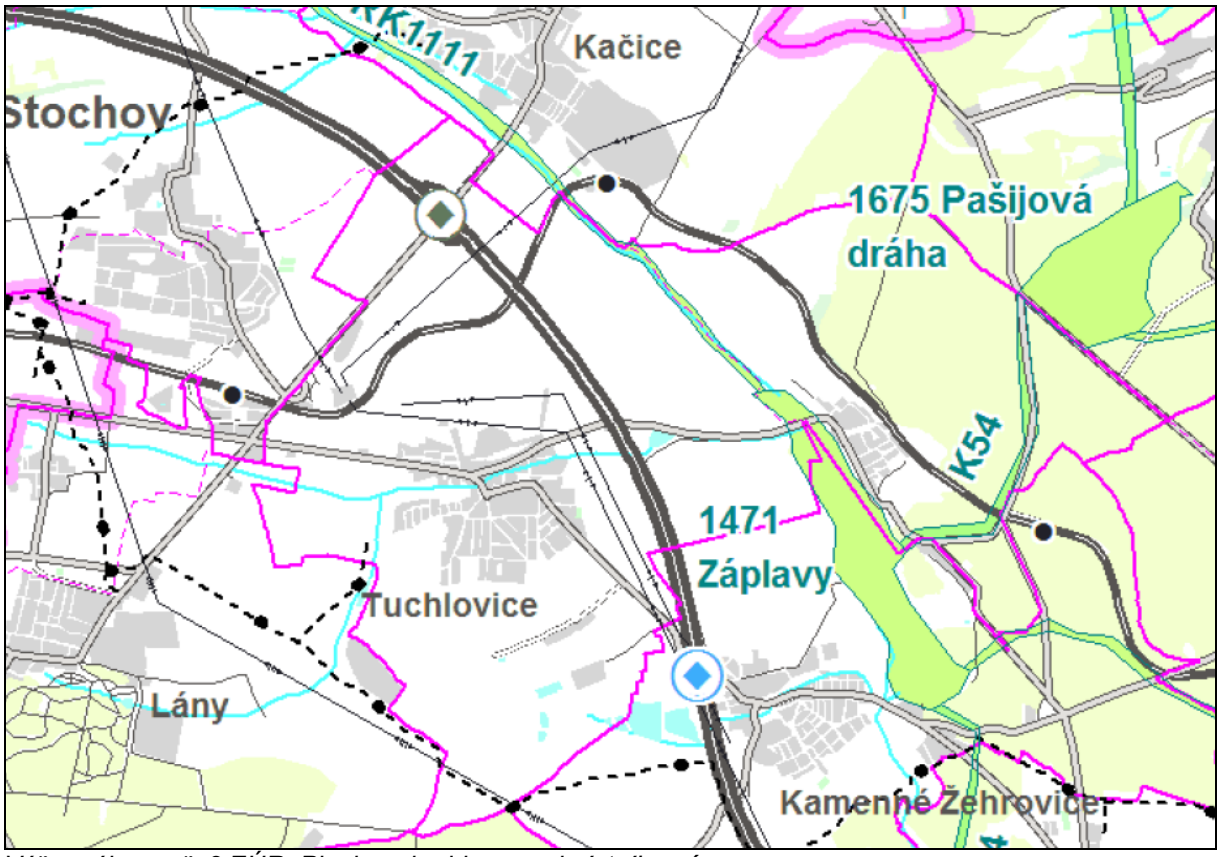
(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů

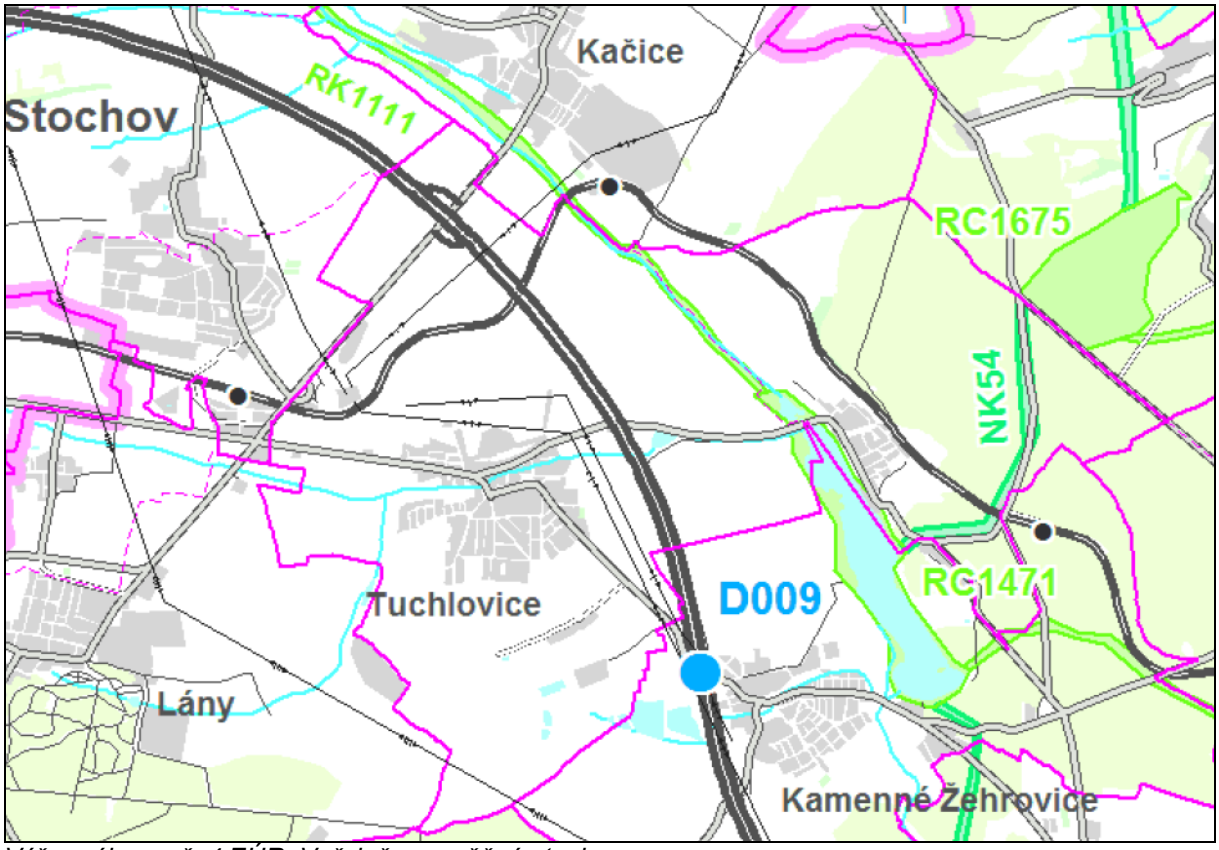
Komentář:
Systém nadregionálního a regionálního ÚSES je převzat a do návrhu územního plánu zapracován v souladu s metodikou ÚSES. Hranice nadregionálního biokoridoru a regionálních biocenter jsou zpřesněny s minimální odchylkou od ZÚR. Zpřesnění bylo provedeno tak, že nově vymezené hranice ÚSES jsou totožné s hranice pozemkových parcel, popřípadě s určujícími terénními či přírodními hranicemi.

V místě prostupu nadregionálního biokoridoru přes zastavěné území m.č. Srby je hranice upravena tak, aby byla vně zastavěného území.

Ochranné zóny ÚSES dle ZÚR se nacházejí v komplexním přírodním prostoru – lesním masivu – bez potřeby či nutnosti jejich dalšího zpřesnění.



Výřez výkresu č. 2 ZÚR: Plochy a koridory nadmístního významu



Výřez výkresu č. 4 ZÚR: Veřejně prospěšné stavby

Ad:
5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
(relevantní požadavky vůči ÚP Tuchlovice)

Ad: 5.1 Přírodní hodnoty kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:
a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny - a.4) přírodní rezervace;
d) plochy pro těžbu nerostných surovin
i) skladebné části ÚSES.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:
a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.
j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

Komentář:
Návrh územního plánu Tuchlovic obsahuje vymezení prostoru přírodní rezervace Záplavy včetně ochranného pásma + ochranné pásmo přírodní rezervace Pašijová dráha. Hranice přírodní památky Záplavy a obě ochranná pásma jsou převzata z ÚAP ORP Kladno bez dalších úprav.
Návrh územního plánu obsahuje zakreslení veškerých jevů souvisejících s těžbou nerostů resp. ochranou horninového prostředí dle databáze ÚAP ORP Kladno, přičemž plochy těžby nejsou návrhem územního plánu definovány.

Ad: 5.2 Kulturní hodnoty kraje
Specifikované kulturní hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

Ad: 5.3 Civilizační hodnoty území kraje

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:
b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicemi D1, D5, D8, D11, rychlostními komunikacemi R1, R4, R6, R7, R10 a vyhovujícími úseky silnic I. třídy č. 3, 9, 12, 16, 18, 32 a 38;

Komentář:
Návrh územního plánu akceptuje komunikační systém tvořený rychlostní komunikací R 6.

Ad:
6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Komentář:
Vymezené krajinné typy jsou návrhem územního plánu respektovány v plném Rozsahu. Základem souladu je zachování kompaktnosti současných sídel při definování jejich dalšího rozvoje, zachování měřítka zástavby, vyloučení novostaveb mimo historická sídla.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytují tyto krajinné typy:

S - krajina sídelní;

(208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:
a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
b) nejvíce proměněný krajinný typ;
c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
c.3) ostatní.

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Komentář:
Sídelní krajinný typ je definován pro západní část území, kam zasahuje urbanizovaný prostor města Stochov. Jedná se o místní část Slovanka, její rozvoj vychází z předchozí územně plánovací dokumentace s dílčím rozšířením podle podnětů majitelů pozemků. Jednoznačně je zachovány a definována hranice zastavěného území vůči krajině se zachováním distance mezi sídly Stochov a Tuchlovice.

U - krajina příměstská;

(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:
a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;
b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;

(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;

b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu

Komentář:

Příměstský typ krajiny vyplňuje místní část Tuchlovice a navazující zemědělská krajina. Požadované zásady pro územní plánování jsou splněny důsledným využitím přírodních útvarů a jejich propojením s obcí. Nadstandardním jevem je regenerace odvalu dolu Tuchlovice na přírodní dominantu. Prostupnost územím pro nemotorovou dopravu není návrhem územního plánu dotčena.

H - krajina zvýšených hodnot;

(220) ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;

b) její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

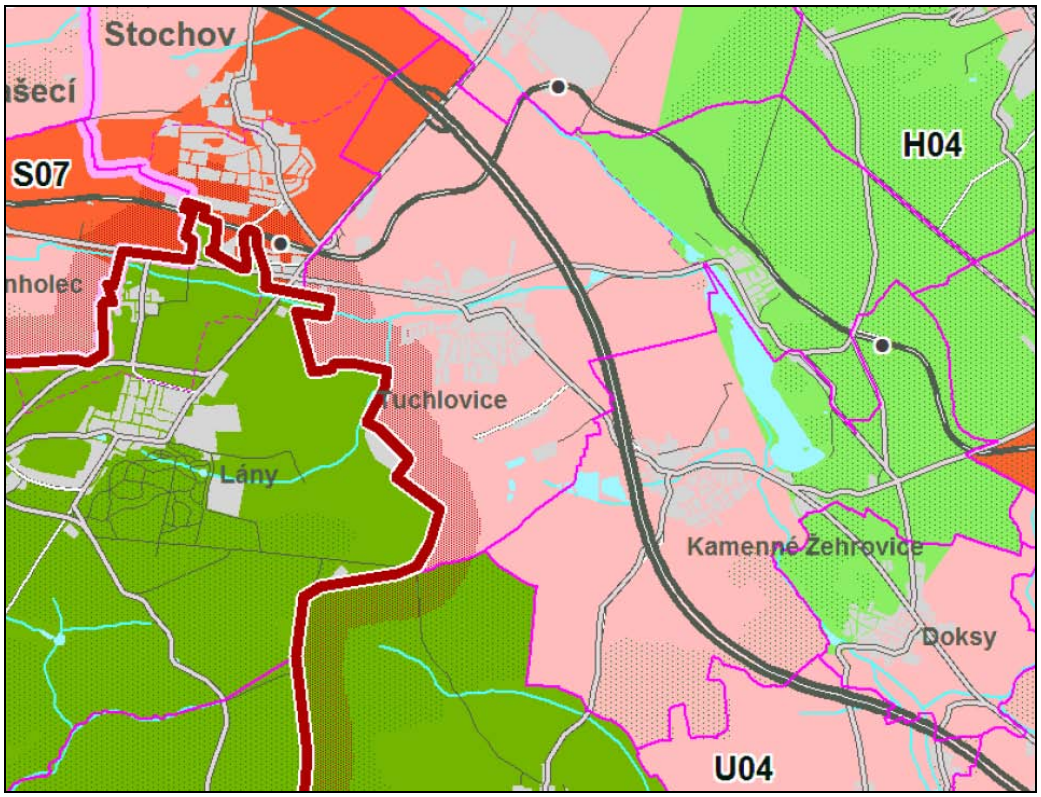
(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Komentář:

Krajina zvýšených hodnot je lokalizována do m.č. Srby. Rozvoj této místní části vychází z ochrany definovaných přírodních útvarů – přírodní rezervace Záplavy, prvky nadregionálního a regionálního ÚSES. Další rozvoj sídla je minimalizován při zachování urbanistické struktury – komunikační sítí je vymezen prostor tak, aby budoucí zástavba odpovídala měřítkem a uspořádáním současnému výrazu sídla při zachování a prostorové ochraně rozhodujících veřejných prostranství – návsi a zejména nábřeží Turyňského rybníka.



Vymezení krajinných typů v řešeném území – výřez z grafické části ZÚR:

Ad:

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

(226) ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

Ad: 7.1 Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

D 009 koridor rychlostní komunikace R6: doplnění MÚK Kamenné Žehrovice

Ad: 7.8 Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability

NK 54 Pochvalovská stráň – Karlštejn, Koda,
RC 1471 Záplavy,
RC 1675 Pašijová dráha
RK 1111 Loděnice - Záplavy

Komentář:

Prostor pro VPS D 009 je vymezen návrhem územního plánu dle požadavku, hranice je zpřesněna podle konkrétního řešení, které bylo podkladem pro vymezení MÚK v ÚPN SÚ Tuchlovice (změna č. 4 ÚPNSÚ).

Veřejně prospěšná opatření vůči definovaným prvkům nadregionálního a regionálního ÚSES nejsou v návrhu územního plánu Tuchlovice uplatněny. Prvky NR a R ÚSES jsou zpřesněny tak, že se jedná výhradně o funkční koridory a biocentra.

Ad:

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Ad: 8.1 Stanovení požadavků na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

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

ad: ORP Kladno – obec Tuchlovice:
veřejně prospěšné stavby: D 009
veřejně prospěšná opatření: NK 54, RC 1471, RK 1111

Komentář:

Prostor pro MÚK R6 – Kamenné Žehrovice byl v územních plánech obou územních jednotek již stabilizován na podkladě shodného výstupu z technicko ekonomické studie využití území bývalého dolu Tuchlovice.

Hranice nadregionálních a regionálních ÚSES je společná se sousední územní jednotkou Kamenné Žehrovice. Koordinace bude uplatněn podle vůči územnímu plánu Kamenné Žehrovice.

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

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Urbanistické hodnoty představuje uspořádání místních částí Tuchlovice a Srby – jejich posice v krajině, vymezení vůči přírodním prvkům a vnitřní urbanistická struktura.

Rozvoj m.č. Tuchlovic nemění vnitřní hierarchii prostoru. Zachována je dominantní posice, význam a užívání jádrových částí obce. Současný veřejný prostor není návrhem územního plánu dotčen. Nové zastavitelné plochy obalují a dále rozvíjejí jádro obce excentrickým tvarem, který vychází z potenciálu a technických možností dalšího rozvoje sídla. Rozvoj je založen na dalším rozšíření současné uliční sítě, nové veřejné prostory jsou orientovány na denní relaxaci obyvatel a nezakládají nové jádrové plochy obce

Rozvoj m.č. Srby představuje vyplnění JZ stráně resp. území, které je limitováno celostátní železnicí, lesním masivem a břehem Turyňského rybníka. Základní hodnotou této m.č. je prostor návsi, uliční systém původně hornických domků a zejména nábřeží – kontaktní prostor obce a vodní plochy. Všechny tyto atributy jsou zachovány, další rozvoj obce pouze doplňuje rozvoj obytné zástavby ve shodném měřítku a uspořádání jako současné sídlo. Posílena je průchodnost územím a lokalizovány a stabilizovány dílčí spontánní plochy zeleně.

Zachování architektonických a urbanistických hodnot ve výše uvedeném rozsahu tak naplňuje základní pilíře územního plánování.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Nezastavěné území obce tvoří soustava zemědělských ploch, ploch lesa, vodních ploch a vodních toků a ostatní spontánní zeleň. Zachování současného výrazu nezastavěného území je předurčeno pravidly užívání odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.

Výraz nezastavěného území odpovídá vymezeným krajinným typům dle ZÚR a nevyžaduje zásadní krajinářské zásahy.

Správa a údržba krajiny je dána současnou stabilizovanou péčí o zemědělskou půdu. Centrem zemědělské činnosti je Družstvo Kačice, návrh územního plánu Tuchlovic mohl připustit postupnou přeměnu původně zemědělských areálů (viz Tuchlovice, ul. Zemědělců) na smíšené plochy bydlení a drobných nerušících služeb.

Zachována a deklarována je ochrana územních systémů ekologické stability a zejména přírodní památky Záplavy.

Uspořádání území zachovává prostupnost krajiny. Denní relaxaci obyvatel rozvojových ploch budou určeny plochy veřejných prostranství v zastavitelném území (plocha pro sport rozšiřující současný sportovní areál), mimo ně pak zejména regenerovaný prostor odvalu bývalého dolu Tuchlovice. Spolu s vymezenými trasami pro pěší a cyklo je tak zajištěna denní rekreace obyvatel bez exposice ploch nezastavěného území

Podpořeny jsou dílčí spontánní plochy zeleně v údolnici Tuchlovického potoka.

Návrh územního plánu tak představuje čitelné a jednoznačné vymezení zastavěného území a souvisejících aktivit od nezastavěného území, tedy jeho ochranu.

2.c Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Vyhodnocení z hlediska požadavků stavebního zákona:

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

Územní plán Tuchlovice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Z hlediska řešení územního plánu se jedná o snadný úkol – jeho základem je stabilizace a ochrana stávajících hodnot, které samy o sobě obsahují potřebné atributy udržitelného rozvoje. Základem vyváženého vztahu je dále důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání jednotlivých sídel – Tuchlovice a Srby. Zachovány jsou přírodní zdroje - maximální schopnost využití zemědělského půdního fondu a lesa, vodoteče a vodní plochy. Navržené změny využití nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru a podmínek pro stabilizaci a rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován zmíněnou stabilizací přírodních prvků, dopravní a technické infrastruktury. Vymezení zastavitelných ploch, zajištění prostupnosti krajiny a přístupu zemědělské půdy a lesy bylo s vlastníky v průběhu zpracování návrhu územního plánu konzultováno.

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů. Zjištěné soukromé záměry jsou uplatněny tak, aby vůči veřejným zájmům a záměrům nebyly konfliktní.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví bylo převzato u územně analytických podkladů. Návrh územního plánu zobrazuje nemovité kulturní památky. Respektování všech zjištěných jevů je obsahem urbanistické koncepce.

Vymezené zastavěné území je plně využito bez významných proluk. Rozvoj území je tedy řešen zastavitelnými plochami.

Potenciál rozvoje území z hlediska bydlení vyplývá z posice sídla v krajině, na dopravní síti a z hlediska posice v regionu – ideální posici na silniční síti (rychlostní komunikace R6) a související časové dostupnosti území hlavního města, Kladna a dalších sídel.

V řešeném území je dominantní rozvoj orientován do m.č. Tuchlovice, která obsahuje nadstandardní veřejnou vybavenost. Rozvoj ostatních místních částí je limitován: m.č. Srby ochranou přírody, technickou infrastrukturou – tedy územními podmínkami, rozvoj m.č. Slovanka pak zejména zánikem atributů původní urbánní osy Tuchlovice – Stochov – Nové Strašecí a zachováním čitelnosti území z hlediska samostatných sídel.

Areály zemědělské prvovýroby jsou potlačeny s ohledem na systém hospodaření, kdy je zemědělská výrobní činnost koncentrována do sousední obce Kačice. Průmyslový areál vzniknul přeměnou části území bývalého dolu Tuchlovice. Jeho stavební rozvoj je však vázán na výstavbu MÚK R6 – Kamenné Žehrovice.

Do nezastavěného území jsou umístěny výhradně nezbytné trasy dopravní infrastruktury související se správou a údržbou zemědělského půdního fondu a krajiny. Umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území není konkrétně navrženo, případné umístění staveb dle odst. 5 § 18 stavebního zákona je uvedeno ve výčtu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou do územního plánu Tuchlovice přeneseny schváleným Zadáním územního plánu i strukturou a požadovaným obsahem Návrhu územního plánu.

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

a) zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

jsou vyjádřeny základní urbanistickou koncepcí obce. Obdobně úkol ad 1c).

Úkol ad § 19, odst. 1c)

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

vyplývá z obsahu územního plánu dle prováděcí vyhlášky, jednotlivé úkoly jsou naplněny, přičemž v průběhu Zadání ani zpracování Návrhu územního plánu nebyla zjištěna zásadní rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území. Dílčí rizika vyplývající z nefunkčního areálu dolu Tuchlovice, původního odvalu, poškození související vodohospodářské soustavy byla vyřešena změnou ÚPN SÚ č. 4 a realizací regenerace odvalu a stabilizací území.

Další rozvoj území, resp. rizika související zejména s ochranou veřejného zdraví jsou zevrubně řešena v závěrech posouzení vlivů na životní prostředí. Z hlediska ochrany obyvatelstva jsou přijata koncepční řešení zajišťující průběžnou kontrolu exposice území před hlukem, vibracemi, prašností a znehodnocením vodohospodářské soustavy. Relevantní požadavky jsou zapracovány do návrhu územního plánu, ostatní pak přeneseny do podmínek pro další územní přípravu konkrétních lokalit či staveb.

Úkol ad § 19, odst. 1d)

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

lze splnit přiměřeně v rozsahu příslušném metodice územního plánování. Na úrovni územního plánu je stabilizovány posice sídle v krajině, hierarchie a uspořádání vnitřního prostoru zastavěného území z hlediska druhu zástavby, vymezeného veřejného prostoru. Uspořádání a řešení staveb je metodikou územního plánování omezeno v odůvodněných případech na stanovení koeficient míry využití území a výškovou hladinu zástavby, jak je uvedeno ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím území.

Další úkoly, vyplývající zejména z vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA jsou pak přeneseny jako úkoly pro uzemní a stavební řízení jednotlivých staveb či jejich souborů

Úkol ad § 19, odst. 1e)

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

je řešen naplněním příslušné stati textové části Návrhu územního plánu a jeho grafického znázornění. Konkrétní rozsah a posice zastavitelných ploch a jejich určení respektuje zjištěné hodnoty v území – především celistvost urbanizovaného území jednotlivých místních částí.

Úkol ad § 19, odst. 1f)

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)

je v návrhu územního plánu uplatněn. V absolutním měřítku je vázán rozvoj ploch průmyslové výroby a skladů v prostoru bývalého dolu Tuchlovice na realizaci MÚK R6 – Kamenné Žehrovice, rozvoj zastavitelné plochy č. 12 pro bydlení je podmíněn postupným rozvojem na plochách 12.1 a 12.2.

Relativní podmínkou je průběžné vyhodnocování hlukové zátěže ze silnice II/606 na stávající zástavbu v Tuchlovicích (zejména ulici Karlovarskou), přičemž při překročení přípustné hlukové zátěže bude i další rozvoj obytných částí vázán na realizaci zmíněné MÚK.

Úkol ad § 19, odst. 1g a 1hf)

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečných ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v přírodě blízkým způsobem

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

není v návrhu ú)zemního plánu řešen. Území obce transformací v tomto smyslu již prošlo a proces lze ukončením regenerace odvalu dolu Tuchlovice pokládat za uzavření.

Území je exponováno rizikem záplav v údolnici Loděnice (vyhlášeno záplavové území Q 100), v záplavovém území nejsou nové stavby zřizovány. Ostatní vodní toky – Tuchlovický potok a jeho přítok – Zámecký potok, mají malá povodí, v jejich údolnici nejsou zřizovány nové zastavitelné plochy.

Úkol ad § 19, odst. 1i)

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení

je naplněn v koncepční i konkrétní úrovni, přičemž požadavek na obnovu sídelní struktury nebyl Zadáním územního plánu stanoven. Kvalitní bydlení v řešeném území je součtem vlivu přírodního prostředí, umístění obce v regionu – jeho polohou vůči hlavnímu městu, Kladnu a ostatním sídlům. Zastavitelné plochy jsou umístěny tak, aby byl eliminován negativní vliv dopravy na zdraví obyvatelstva, posílen je veřejný prostor s vymezením ploch pro denní rekreaci obyvatel – umístěn je mimo potenciální hlukovou zátěž území.
Kvalitní bydlení v řešeném území je součtem vlivu přírodního prostředí a umístěním obce v regionu – jeho polohou na urbánní ose R6, blízkosti regionálního centra (město Kladno) a hlavního města Prahy.

Úkol ad § 19, odst. 1j)

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

je naplněn přiměřeným rozvojem území vůči stavu dopravní a technické infrastruktury. Zásadní investicí v území je pouze výstavba MÚK R6 – Kamenné Žehrovice. Tato stavba však vyplývá ze ZÚR Středočeského kraje a rozvoj území Tuchlovic – jeho obytné části - není na tuto stavbu existenčně vázán.

Úkol ad § 19, odst. k)

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

je řešen v příslušné stati textové části územního plánu Tuchlovice.

Úkol ad § 19, odst. l)

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

Rozsah asanačních byl již v území realizován ve vztahu k ukončení hlubinné těžby uhlí a to včetně vymezení podmínek rekultivace odvalu, využití ploch bývalého dolu (plochy brownfields), využití koridoru vlečky pro cyklostezku a stabilizace přírodních hodnot původně vodohospodářské soustavy dolu. Územní plán Tuchlovice akceptuje tyto plochy asanace a přebírá je do nového územního plánu.

Úkol ad § 19, odst. m)

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak,

je naplněn zapracováním jevů, podmínek a požadavků dotčených orgánů a naplněním požadavků na kompenzační opatření z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí –viz samostatná kapitola Odůvodnění

Úkol ad § 19, odst. n)

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů

není v územním plánu Tuchlovic řešen. Ochrana horninového prostředí – ložiska nerostných surovin, dobývací prostory a jejich ochrana jsou převzaty z ÚAP ORP Kladno, pro realizaci těžby nejsou přijata žádná opatření ani omezení. Těžba uhlí byla ukončena.

Úkol ad § 19, odst. o)

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

je naplněn relativním názorem zpracovatele a kompromisním řešením vůči postoji obce. Pochopení vnitřního prostoru sídel je profesní povinností zpracovatele. Návrh územního plánu pak obsahuje současné standardy ekologického chování v území. Památková péče je uplatněna zákresem nemovitých kulturních staveb a ochranou jádrových ploch v území – tedy jejich okolí – prostřednictvím vymezených podmínek využití území.

Úkoly ad odst. 2 § 19 SZ:

(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

jsou splněny v rozsahu požadavků a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání při převzetí resp. zapracování opatření vyplývajících z PČR 2008, ZÚR Středočeského kraje, SEA a vyhodnocení udržitelného rozvoje v příslušných částech územního plánu Tuchlovice.

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Územní plán Tuchlovice byl upraven ve smyslu novely vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah textové části územního plánu ve výrokové části i v odůvodnění byl vytvořen složením původních požadavků a přílohy č. 7 novelizované vyhlášky.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území. Podrobnější vymezení nad rámec citované vyhlášky je uplatněno v případě:

- *plochy občanského vybavení* *viz § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura, komerční zařízení*
  - *OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*
  - *OH občanské vybavení – hřbitovy*
- *plochy veřejných prostranství* *viz § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *PV veřejná prostranství*
  - *ZV parky, veřejná zeleň*
- *plochy smíšené obytné* *viz § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *SC smíšené obytné – v centrech*
  - *SM smíšené obytné - venkovské*
- *plochy dopravní infrastruktury* *viz § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *DS dopravní infrastruktura – silniční*
  - *DZ dopravní infrastruktura – drážní*
  - *DX dopravní infrastruktura – se specifickým využitím*
- *plochy výroby a skladování* *viz § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *VL výroba a skladování – lehký průmysl*
  - *VD výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba*
  - *VZ výroba a skladování – zemědělská výroba*
- *plochy zemědělské* *viz § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *ZS zeleň soukromá a vyhrazená*
  - *NO orná půda*
  - *NT trvalý travní porost*
- *plochy zeleně* *viz § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
  - *ZP plochy zeleně - přírodního charakteru*
  - *ZR plochy zeleně s dominantní přírodní funkcí – rekultivace odvalu*

Důvodem zpřesnění je potřeba přesného vyjádření podmínek přípustného a nepřípustného využití území a podmínek prostorového uspořádání území pro jednotlivé typy zástavby s ohledem na charakter zastavěného území, charakter krajiny, urbanistickou koncepci a cílový stav území z hlediska návrhu územního plánu.

3. Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona

3.a Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

3.a.1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Nový územní plán Tuchlovic navazuje na platný ÚPN SÚ Tuchlovice včetně provedených změn. Nový územní plán přebírá již takto vymezené zastavitelné plochy:

1. důvod:

Rozvoj území, vymezený platným územním plánem se osvědčil jako správný a reálný a navozuje optimální hierarchii vnitřního uspořádání obce, ochranu urbanistických, architektonických a historických hodnot včetně jejich uplatnění ve veřejném prostoru. Na platformě takto vymezeného rozvoje byly realizovány základní investice obce do dopravní a technické infrastruktury, úpravy veřejných prostranství a to včetně přípravy na další růst obce v tomto smyslu.

2. důvod:

Vypuštěním již vymezených zastavitelných ploch riskuje obec možnost uplatnění kompenzace ze strany majitelů takto vymezených pozemků. Systém zdůvodnění, obhajoby resp. vymáhání kompenzací je novým prvkem stavebního zákona a (žádná rozumná) obec nebude v tomto smyslu riskovat svoji finanční újmu. Tento důvod je oprávněný ve smyslu výše uvedeného kladného hodnocení současného urbanistického vývoje

Rozvoj Tuchlovic dle návrhu územního plánu je mimořádný. Odpovídá však také posici města vůči regionu a hlavnímu městu. Mimo jiné náleží Tuchlovice dle politiky územního rozvoje ČR do rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha.

PUR stanovuje pro rozvoj území umístěného v rozvojové oblasti tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území (zejména):

a) rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území:

Územím prochází rychlostní silnice R6 Praha – Cheb – Rozvadov – SRN, území je připojeno jednou stávající a jednou navrhovanou MÚK. Prostor MÚK je z tohoto hlediska významný a logicky vymezený pro rozvoj logistiky, popřípadě výroby a služeb.

b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně:

Tento požadavek je naplněn, již v současné urbanistické struktuře volné parcely či proluky chybí. Je to způsobeno historickým vývojem (hornické domky s minimálními pozemky) a skutečností, že v minulém režimu nebylo možno z důvodů CHLÚ (těžba černého uhlí) novou výstavbu realizovat. Hustota a uspořádání zástavby je v místě dalších zastavitelných ploch dodržena.

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch:

Tento požadavek je naplněn zcela: bývalý prostor dolu Tuchlovice je navržen na průmyslovou zónu – jedná se o klasický příklad BROWNFIELDS. Obdobným a méně okázalým způsobem probíhá a je navržena postupná přeměna zemědělských areálů ne smíšené území s podílem bydlení a služeb. Plochy pro podnikání průmyslového charakteru jsou tak nepřímo vytlačeny do průmyslové zóny.

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady:

V případě dolu Tuchlovice tento proces probíhá, v současné době je před ukončením rekultivace odvalu – haldy. Usazovací nádrže důlních vod jsou navrženy k regeneraci jako cenné přírodní lokality.

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center:

Urbanistická koncepce akceptuje historickou, společenskou a významovou hodnotu centrálních ploch obce a nezakládá možnost koncentrace těchto funkcí (jejich posun) do jiné části území. Dodržení urbanistického tvaru v zastavitelných plochách, na centrum navazujících je samozřejmé, byť konfliktní např. z hlediska umístění obytných staveb v ulicovém uspořádání u hlavní (Karlovarské) silnice.

f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny:

Přirozené rekreační prostory obce jsou zachovány a dále rozšířeny cíleným vymezením navrhovaných veřejných prostorů tak, aby vytvářely přirozené propojení mezi obcí a krajinou. Rekreační význam údolnice řeky Loděnice včetně Turyňského rybníka je zachován. Z hlediska pohybu obyvatel je zřízena cyklotrasa Tuchlovice – Srby a přidány pěší – cyklo – trasy a sportovní areál u rekultivované haldy.

Nový územní plán tedy přebírá výše uvedené. Přidanou hodnotou je transformace původních zemědělských objektů ul. Zemědělců v Tuchlovicích na bydlení resp. plochy nerušící výroby a služeb, dále pak návrh dalšího rozvoje území, přičemž se jedná o dílčí záměry, podpořené požadavky fyzických a právnických osob na stupni Zadání územního plánu. Rozvojové záměry byly konfrontovány se zásadami ochrany společenských zájmů, politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, nástroji, záměry a cíli územního plánu ve smyslu stavebního zákona.

Nový územní plán je vypracován nad digitální katastrální mapou, zapracovány jsou územně analytické podklady ORP Kladno, po technologické stránce je proveden export dat v datovém modelu GIS Středočeského kraje. Technologie zpracování tak poskytuje informační databázi pro další činnosti státní správy.

Nový územní plán zpřesňuje územní systém ekologické stability a vymezuje nástroje na jeho požadovanou funkčnost. Zřizuje nové cyklistické vazby v území – v lokálním významu bezpečné propojení místních částí Tuchlovice a Srby, v regionální měřítku pak propojení přírodních útvarů Džbán a Křivoklátsko.

Systém vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek na prostorové uspořádání vychází ze zkušeností obce s lokalizací záměrů obce, developerských i individuálních projektů. Základní snahou je transparentní a elementární nastavení podmínek zástavby. Hlubší potřeba prostorového vymezení vybraných částí území byla zpracovatelem uplatněna v zástavbě m.č. Srby (lokality 28 a 29), z podnětu dotčeného orgánu pak na zastavitelnou plochu 12 (dělení na 12.1 a 12.2) m.č. Tuchlovice.

Návrh územního plánu byl upraven pro další pořízení (§ 51 a 52 SZ) takto:

1. *Vypuštěna je zastavitelná plocha pro bydlení č. 10 včetně vymezeného veřejného prostoru. Jedná se o lokalitu na západním okraji obce na SZ svahu k Zámeckému potoku. Plocha byla určena pro obytnou zástavbu rodinnými domy.*

Odůvodnění:

Pro tento účel obec preferuje jednoznačný směr urbanizace JV směrem, tj. pokračování započaté urbanizace prostoru mezi obcí a prostorem bývalého dolu Tuchlovice. Vypuštění plochy nemění urbanistickou koncepci ani další urbanistické, dopravní a technické vazby návrhu územního plánu místní části Tuchlovic.

2. *Vypuštěna je zastavitelná plocha č. 21 a 35 – jedná se o rezervní plochy rozvoje dle platného územního plánu Tuchlovic. Plochy byly určeny pro výrobu a skladování.*

Odůvodnění:

Pro tento účel má obec k disposici plochy v prostoru bývalého dolu Tuchlovice. Zařazení těchto ploch pro tento účel bylo realizováno vydáním 4. změny Územního plánu sídelního útvaru Tuchlovice, předcházela mu územně ekonomická studie celého prostoru a to včetně změny územního plánu navazující územní jednotky Kamenné Žehrovice.

Součástí záměrů je i posice mimoúrovňové křižovatky R6 – Kamenné Žehrovice. Území je pro tento účel dimenzováno a vybaveno z hlediska technické infrastruktury.

3. *Upraven je postup využití zastavitelné plochy č. 12 a to jejím rozdělením na části 12.1 a 12.2, přičemž podmínkou je postupná zástavba v pořadí 12.1 – 12.2.*

Odůvodnění:

Platný územní plán ÚPN SÚ Tuchlovice) jednoznačně vymezil rozvoj kompaktního území Tuchlovic jižním směrem. Tento záměr je postupně realizován naplněním takto vymezených zastavitelných ploch a jejich doplněním přeměnou navazujících rezerv na zastavitelné plochy změnou č. 56 a 6 ÚPN SÚ Tuchlovic.

Z hlediska rozvoje obce se jedná o ideální prostor – navazuje na uliční síť obce, k disposici je v docházkové vzdálenosti mateřská škola, základní škola včetně sportovně rekreačních ploch. Současně proběhla zásadní přeměna navazujícího území - prostoru bývalého dolu Tuchlovice – odstraněny byly původní stavby, proběhla rekultivace odvalu, přičemž součástí regenerace prostoru je vymezení přístupových cest k lesnímu masivu začínajících Křivoklátských lesů.

Tento prostor obce je současně podpořen realizovanou dopravní a technickou infrastrukturou, odpovídající potřebám tohoto prostoru.

Návrh územního plánu je doplněn o etapizaci, která stanoví postupnou zástavbu 12.1, následně pak 12.2.

Z navržených ploch pro bydlení o výměře větší jak 2 ha je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., odst. 7 vymezen podíl veřejných prostranství..

		podíl veřejných prostranství		
označení zastavitelné plochy	výměra zastavitelné plochy v ha	k vymezení územní studií	vymezeny samostatně grafickou částí ÚP	využití zastavitelné plochy
m..č. Tuchlovice				
8	4,8937		0,3420	plochy bydlení
9	9,1587		0,9531	plochy bydlení

11	23,9562	1,1978		plochy bydlení
12.1	5,5852	0,2793		plochy bydlení
12.2	4,9483	0,2474		plochy bydlení
15	3,1747	0,1587		plochy bydlení
25	7,1463	0,3573		plochy občanského vybavení - sport
m.č. Srby				
29	3,6826	0,1841		plochy bydlení
33	3,1075	0,1554		plochy bydlení
m.č. Slovanka				
1	3,2529		0,1626	plochy bydlení

Poznámka: Na podkladě společného jednání bude plocha veřejných prostranství pro zastavitelné plochy č. 11 a č. 12 (12.1 + 12.2) řešena společnou územní studií.

Specifická omezení pak vyplývají ze závěrů SEA resp. souvisejícího souhlasného stanoviska dotčeného orgánu. Jsou uplatněna do zásad prostorového uspořádání území a etapizace.

Přehled kompenzačních opatření pro další územní přípravu konkrétních staveb:

3.a.2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Návrh územního plánu vychází v urbanistické koncepci z ÚPNSÚ ve smyslu provedených změn 1 – 6.

Základní členění území bylo vymezeno v souladu s § 58 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Hranice zastavěného území vychází z ÚPNSÚ resp. hranice intravilánu. Hranice zastavěného území je dále zpřesněna použitím aktuálního mapového podkladu.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1.5.2013, zahrnuje aktuální změny v území z hlediska realizovaných staveb, aktuálního členění území.

Hranice zastavěného území sleduje hranice pozemků dle katastrální mapy, v případě připojených komunikací a dalších parcel liniových jevů pak uzly vztahujících se k jinak zastavěnému území. Do zastavěného území jsou zahrnuty zjevné proluky – parcely č. 512/3, 1122/33 a 1128/28 k.ú. Tuchlovice.

Zdůvodnění rozvojových ploch:

V obecné rovině je zcela zjevný společenský zájem o rozvoj území: tlak na vymezení ploch pro výrobu a skladování v současnosti polevil (vazba na hospodářskou recesi), nicméně o rozvoj bydlení zejména v rodinných domech je enormní zájem.

Důvod je několikrát v textu Odůvodnění zmíněn: ideální posice obce na silniční a železniční síti, ideální dostupnost Kladna jako regionálního centra a zejména časová dostupnost hlavního města. Přitom obec má k disposici veřejnou vybavenost poskytující základní požadavky občanům, okolí obce disponuje hodnotnými a charismatickými přírodními útvary pro denní rekreaci obyvatel, z širších měřítek na území obce navazují dominantní přírodní útvary: Křivoklátsko a Džbán.

označení zastavitelné plochy	výměra zastavitelné plochy v ha	zobrazeny podíl veřejných prostranství v ha	výhledová plocha dle ÚPN SÚ	zastavitelná plocha dle ÚPN SÚ	zapracovaný požadavek dle Zadání ÚP	přidané plochy v průběhu zpracování ÚP	využití zastavitelné plochy
m..č. Tuchlovice							
2	1,3213				5		plochy bydlení
3	0,8466				4		plochy bydlení
4	1,9118				3		plochy bydlení
5	0,6609				5		plochy bydlení
6	1,9973				7		plochy bydlení
7	1,0580				8		plochy bydlení
8	4,8937	0,3420			10		plochy bydlení
9	9,1587	0,9531			10		plochy bydlení
11	23,9562				12 + 13		plochy bydlení
12.1	5,5852		R		12 + 13		plochy bydlení
12.2	4,9483		R		12 + 13		plochy bydlení
13	0,0847						plochy technické infrastruktury
14	1,7231				14		plochy bydlení
15	3,1747				15 + 32		plochy bydlení
16	1,2644				17		plochy bydlení
17	1,4387				18		plochy bydlení
18	2,2266				19 + 20		plochy VS - drobná a řemeslná výroba
19	2,9280				19 + 20		plochy VS - drobná a řemeslná výroba
20	1,8719						plochy bydlení
22	12,2663						plochy VS - lehký průmysl
23	4,0983						plochy VS - lehký průmysl
24	7,8858						plochy VS - lehký průmysl
25	7,1463						plochy občanského vybavení - sport
26	9,7045						plochy VS - lehký průmysl
27	0,3306						plochy smíšené výrobní
m..č. Srby							
28	1,6934				22		plochy bydlení
29	**3,6826**				22		plochy bydlení

30	0,8710						plochy bydlení
31	0,4407				24		plochy bydlení
32	0,2767		R		25		plochy bydlení
33	**3,1075**		R		26		plochy bydlení
34	1,2542		R		27		plochy bydlení
36	0,1277						plochy technické infrastruktury

m.č. Slovanka + silnice II/236

1	**3,2529**	0,1549			1		plochy bydlení

Zastavitelná plocha č. 1 je umístěna v m.č. Slovanka, tzn. že bezprostředně navazuje na urbanizované území města Stochova. Posice je ideální na dopravní síti, podnět vychází z požadavku majitele pozemku a byl zapracován v rozsahu odpovídajícím posice sídla v krajině.

Zastavitelné plochy č. 2,3,4,5,6 a 7 představují ve svém součtu oboustrannou urbanizaci Karlovarské ulice, tzn. spontánní směr postupného rozvoje obce. Rozsah požadavků v Zadání byl redukován tak, aby výsledný tvar zástavby představil přirozené rozmezí vůči krajině – m.j. při respektování údolní nivy Tuchlovického potoka. Všechny tyto zastavitelné plochy vycházejí z požadavků majitelů jejich pozemků.

Zastavitelné plochy č. 8,9,11, 12.1,12.2 a 13 jsou základním záměrem obce na její rozvoj. Jedná se o atraktivní území s přímým napojením na centrum obce a realizovanou veřejnou vybavenost. Obec pro svůj rozvoj v tomto sektoru vykonala řadu cílených úkonů – počínaje regenerací plochy bývalého dolu Tuchlovice přes investice do dopravní a technické infrastruktury po koordinaci tohoto území s okolím obce. Rozsah ploch odpovídá potenciálu území, kontrolu nad rozvojem umožňují vymezené požadavky na vyhotovení územních studií.

Zastavitelné plochy č. 14 – 20 představují „zahlazení“ východního a severního okraje obce při kombinaci zájmů obce a vlastníků pozemků. Většinou se jedná o rozvoj, definovaný platným ÚPNSÚ. V severní části území splňují tyto lochy ještě funkci určité humanizace spontánního využití původně zemědělských statků, které již dávno slouží k alternativním činnostem.

Zastavitelné plochy č. 21 – 26 jsou převzaty z velkorysého řešení přeměny zaniklého dolu Tuchlovice v soustavu přírodních ploch a rekreace, doplněných plochami pro výrobu a skladování – zejména ve vazbě na připravovanou MÚK R6 – Kamenné Žehrovice, kterou bude doprava z tohoto území odvedena mimo zastavěnou část obce. Záměr je převzat z patného ÚPNSÚ, přičemž jedná ze základních hodnot tohoto území je jeho celistvost – představuje optimální možnost rozvoje Středočeského kraje pro lehkou výrobu a logistiku.

Zastavitelnou plochou č. 27 je vložený záměr vlastníků pozemku na umístění rodinné farmy, záměr byl přijat v průběhu rozpracovanosti územního plánu – využití je nastaveno jako nerušící vůči stávající obytné zástavbě obce.

Zastavitelné plochy 28 – 34 doplňuje rozvoj m.č. Srby v maximálním rozsahu, limitujícím jsou jak plochy dopravní infrastruktury, tak zejména přírodní prvky – údolnice Loděnice jako přírodní rezervace Záplavy. Zájem o bydlení v této místní části je enormní – k disposici je unikátní soubor přírodních ploch, posice m.č. na dopravní infrastruktuře a ideální kompromis mezi klidným residenčním prostorem a výhodami urbanizovaného regionu. Všechny náměty sledují možnost

bydlení, všechny podněty vycházejí z požadavků vlastníků pozemků, v rozhodují míře se jedná o pokračování urbanizace ve smyslu platného ÚPNSÚ.

Zastavitelnou plochou č. 36 je rozšíření ČOV pro Kamenné Žehrovice.

Číslování (značení) zastavitelných ploch zachovává členění před společným jednání dle § 50 SZ, vypuštěné plochy tedy ve výčtu zastavitelných ploch chybí.

Zastavitelným plochám dle číslování 1 – 36 se v odůvodněných případech vymezuje min. podíl veřejných prostranství. Plochy dopraní infrastruktury silniční, D1 – 5 a D7 jsou určeny pro umístění místních komunikací potřebných k dalšímu rozvoji území, jak je výše deklarováno, zastavitelná plocha D6 je pak určena pro část MÚK R6 – Kamenné Žehrovice.

3.b Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Návrh územního plánu nahrazuje stávající územní plán sídelního útvaru Tuchlovice včetně změn č. 1 – 6.

Urbanistická koncepce je vymezena současným ÚPNSÚ a formát Zadání nezakládá možnosti ani příčiny na provedení základních změn v území.

Rozvoj Tuchlovic dle návrhu územního plánu je mimořádný. Odpovídá však také posici města vůči regionu a hlavnímu městu. Mimo jiné náleží Tuchlovice dle politiky územního rozvoje ČR do rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast Praha.

PUR stanovuje pro rozvoj území umístěného v rozvojové oblasti tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území (zejména):

a) rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území:

Územím prochází rychlostní silnice R6 Praha – Cheb – Rozvadov – SRN, území je připojeno jednou stávající a jednou navrhovanou MÚK. Prostor MÚK je z tohoto hlediska významný a logicky vymezený pro rozvoj logistiky, popřípadě výroby a služeb.

b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně:

Tento požadavek je naplněn, již v současné urbanistické struktuře volné parcely či proluky chybí. Je to způsobeno historickým vývojem (hornické domky s minimálními pozemky) a skutečností, že v minulém režimu nebylo možno z důvodů CHLÚ (těžba černého uhlí) novou výstavbu realizovat. Hustota a uspořádání zástavby je v místě dalších zastavitelných ploch dodržena.

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch:

Tento požadavek je naplněn zcela: bývalý prostor dolu Tuchlovice je navržen na průmyslovou zónu – jedná se o klasický příklad BROWNFIELDS. Obdobným a méně okázalým způsobem probíhá a je navržena postupná přeměna zemědělských areálů ne smíšené území s podílem bydlení a služeb. Plochy pro podnikání průmyslového charakteru jsou tak nepřímo vytlačeny do průmyslové zóny.

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady:

V případě dolu Tuchlovice tento proces probíhá, v současné době je před ukončením rekultivace odvalu – haldy. Usazovací nádrže důlních vod jsou navrženy k regeneraci jako cenné přírodní lokality.

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center:

Urbanistická koncepce akceptuje historickou, společenskou a významovou hodnotu centrálních ploch obce a nezakládá možnost koncentrace těchto funkcí (jejich posun) do jiné části území. Dodržení urbanistického tvaru v zastavitelných plochách, na centrum navazujících je samozřejmé, byť konfliktní např. z hlediska umístění obytných staveb v ulicovém uspořádání u hlavní (Karlovarské) silnice.

f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny:

Přirozené rekreační prostory obce jsou zachovány a dále rozšířeny cíleným vymezením navrhovaných veřejných prostorů tak, aby vytvářely přirozené propojení mezi obcí a krajinou. Rekreační význam údolnice řeky Loděnice včetně Turyňského rybníka je zachován. Z hlediska pohybu obyvatel je zřízena cyklotrasa Tuchlovice – Srby a přidány pěší – cyklo – trasy a sportovní areál u rekultivované haldy.

Vývoj m.č. Tuchlovice

Další významný rozvoj bydlení vyplývá z posice obce na silniční síti a rychlou dostupností do Kladna i Prahy, jejíž vstupní část – Praha 6 – plochami bydlení neoplývá. Praha má zejména význam z hlediska zdroje obživy a nadmístní veřejné vybavenosti.

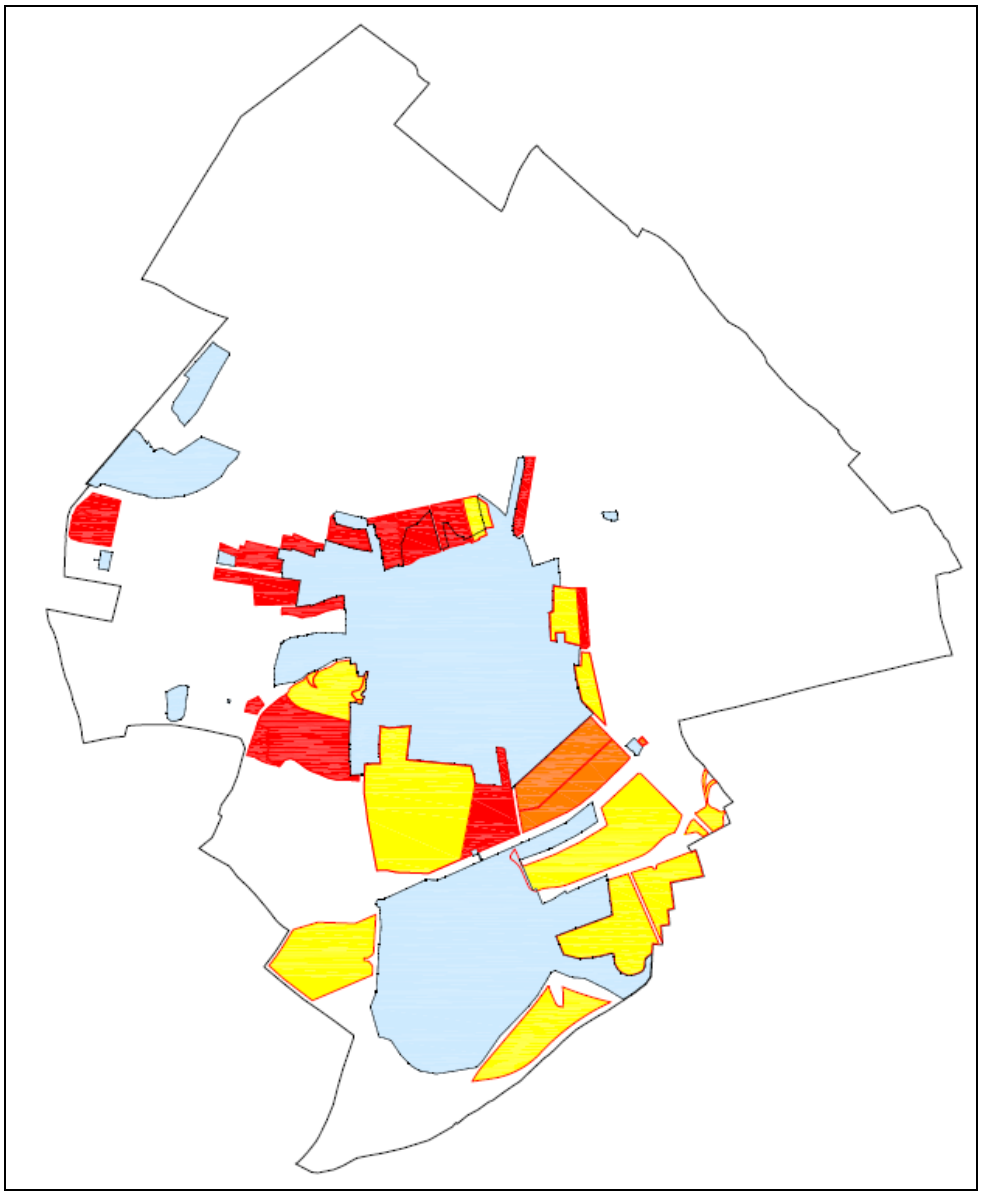
Nové zastavitelné plochy pro bydlení navazují bezprostředně na zastavěné území obce. K jejich zařazení se přistupuje s cílem vyhovět společenské poptávce, která je zastoupena jako výčtem jednotlivých žádostí majitelů pozemků, tak zkušeností obce s dynamikou současné výstavby rodinných domů. Stávající rozvojové plochy jsou již vyčerpány, nebo probíhá jejich investiční příprava či zástavba.

Bydlení v Tuchlovicích je atraktivní z důvodu ideálního napojení na R6 resp. přístup do Prahy. Obec má rovněž k disposici úplnou občanskou vybavenost, a vybudovanou technickou infrastrukturu – až na výjimku lze další nárůst absorbovat současným technickým vybavením obce. Občané mají k disposici navazující přírodní útvary, umožňující denní či cílevědomou rodinnou rekreaci.

V následujícím schématu je zobrazeno členění území, ve kterém jsou rozlišeny zastavitelné plochy, převzaté z ÚPNSÚ, rezervní plochy ÚPNSÚ, které územní plán vymezuje jako zastavitelné a dále zastavitelné plochy nově vymezené tímto územním plánem.

Ze schématu je patrné, že rozhodující rozsah rozvoje je převzat z ÚPNSÚ. To dokazuje, že urbanistická koncepce a dosavadní rozvoj území obstál v novém hodnocení a je možno jej bez zásadních výhrad převzít.

Vypuštěním zastavitelných ploch se obec Tuchlovic současně vyhýbá riziku případných náhrad, které by mohli majitelů pozemků, vyřazených z rozvoje podle nového územního plánu, požadovat ve smyslu § 102 stavebního zákona.



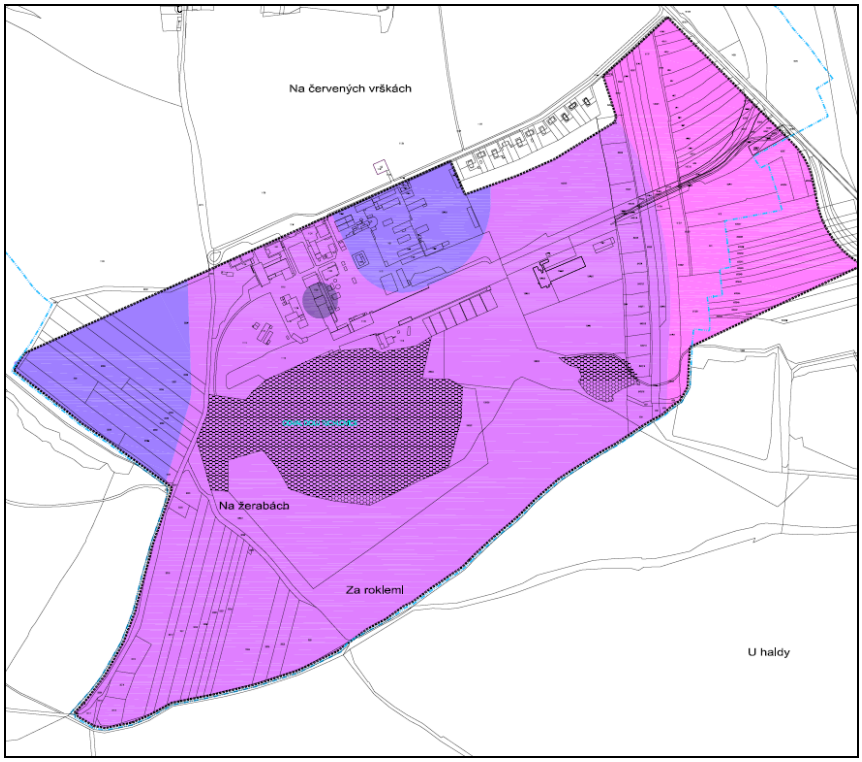
legenda:

zastavěné území
převzaté plochy z platného ÚPNSÚ
převzaté rezervní plochy dle platného ÚPNSÚ
nové vymezené zastavitelné plochy dle návrhu ÚP

Změnou č. 4 ÚPNSÚ byly vymezeny plochy pro průmyslovou zónu. Kromě strategického významu je zapotřebí zajistit dostatek pracovních příležitostí – obec a celý region (Stochov) byly orientovány na těžbu černého uhlí, která byla v podstatě náhle ukončena.

Areál dolu Tuchlovice – nadzemní část – byly jako plocha BROWNFIELDS změny č. 4 ÚPN SÚ změněna na plochy výroby a služeb a v té souvislosti rovněž stabilizována poloha mimoúrovňové křižovatky na R6, určená pro dopravní obsluhu těchto ploch.

Při jednáních s konkrétními investory se tyto plochy nepodařilo průmyslovými či logistickými areály naplnit. Jednání s významnými nadnárodními investory a developery ztroskotala na skutečnosti, že dotčené území je z hlediska poklesů půdy nestabilní, vymezená hranice nulových poklesů zasahuje významnou část tohoto území – viz schéma:



základové podmínky dle ČSN 73 0039

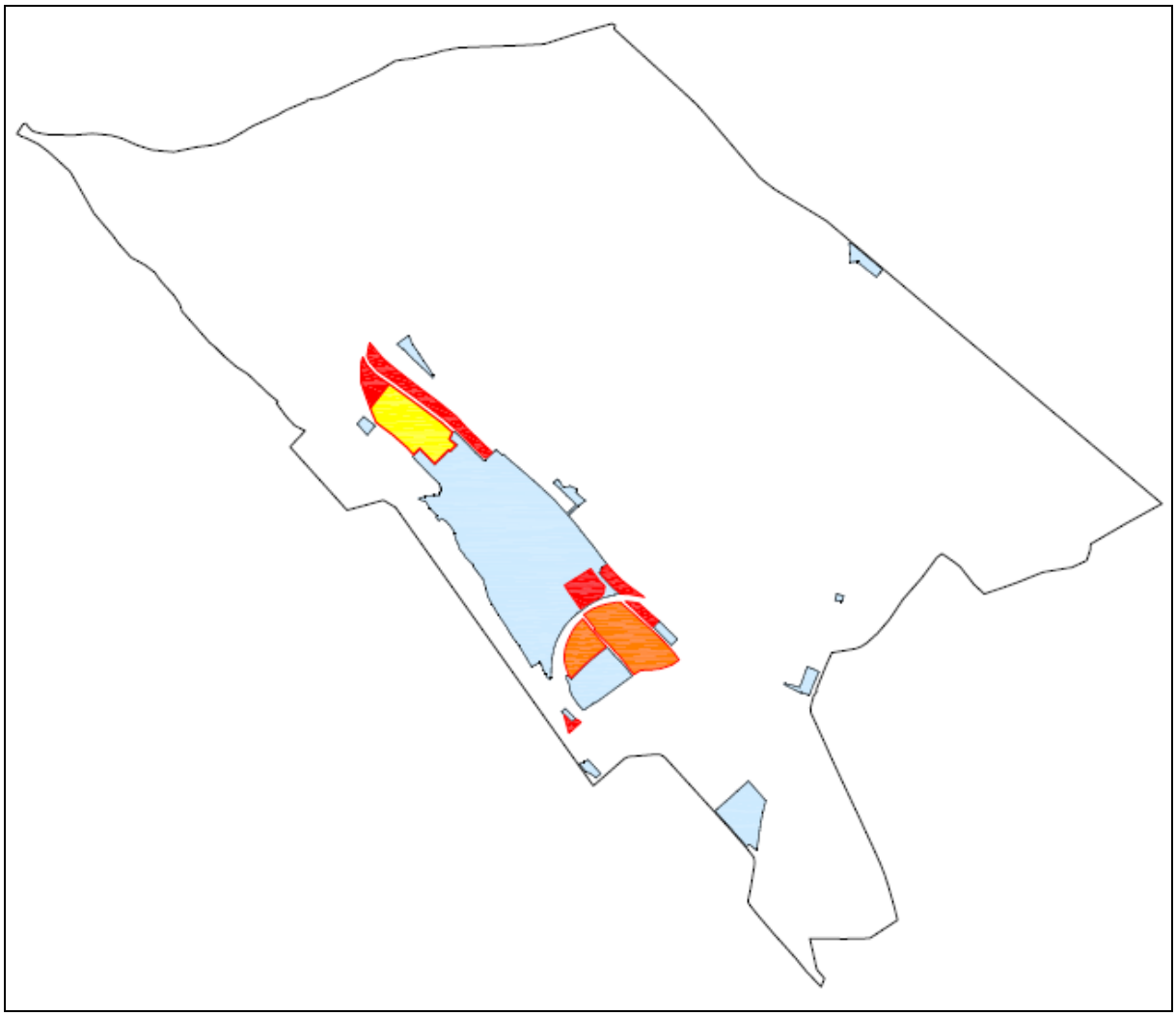
V. skupina
IV. skupina
III. skupina
I. skupina

Rozvojové plochy č. 22 – 26 včetně stávajících ploch průmyslové výroby budou tedy do doby stabilizace území – období cca 20 roků – využity na výrobní funkce, umístitelné podle výše uvedených základových podmínek. Významná část tohoto území je tedy využita na fotovoltaickou elektrárnu, dílčí část na průmyslovou činnost, která není spojená s rozsáhlou výstavbou nadzemních stavebních objektů.

Do návrhu územního plánu byly tedy převedeny rezervní plochy výroby a skladů dle platného ÚPNSÚ, které se nacházejí v severní části území při silnici II/236, resp. mimoúrovňové křižovatky. Tyto rozvojové plochy pro výrobu a sklady navazují na stávající plochy průmyslové výroby, situované v lokalitě Slovanka. I tyto plochy jsou pozůstatkem důlní činnosti, jsou technicky vybaveném připojené na silniční a železniční síť. Výsledná soustava ploch pro výrobu a skladování v této severní části Tuchlovic má strategický význam pro umístění investic celostátního významu a její výhradní využití pro tento význam lze stanovit tímto územním plánem.

Vývoj m.č. Srby:

Rozvoj m.č. Srby je z hlediska nárůstu ploch dle návrhu nového územního pánu minimální. Důvodem je jednak minimalizace rozvoje z hlediska uplatnění limitů využití území, jednak záměr na zachování sídla v současné velikosti, vzhledu a atmosféře. Dominantní jsou hodnoty, vyplývající z přírodních útvarů.



legenda:

zastavěné území
převzaté plochy z platného ÚPNSÚ
převzaté rezervní plochy dle platného ÚPNSÚ
nové vymezené zastavitelné plochy dle návrhu ÚP

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)

4.a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Postavení obce v systému osídlení:

Na správním (řešeném) území obce Tuchlovice jsou umístěna samostatná sídla Tuchlovice a Srby, dále sem zasahuje urbanizované území sousední územní jednotky – města Stochov, místní část Slovanka.

Obec Tuchlovice představuje izolované sídlo bez potřeby koordinace zastavěného či zastavitelného území s jinými sídly.

Koordinace je naopak uplatněna u m.č. Slovanka, tato část města Stochova zasahuje do řešeného území, kde je rozvíjena v omezeném rozsahu prostřednictví zastavitelné plochy č. 1. Rozsah dalšího rozvoje této místní části je limitován – důvodem je požadavek na zachování separace = jedinečnosti sídel Tuchlovice a Stochov. Původní urbánní vazbu vytvářela komunikační osa – trasa silnice I/6, která historicky oběma sídly procházela. Tento stav je překonán realizací rychlostní komunikace R6. Další – hospodářskou vazbu představoval rozsah těžby kamenného uhlí v obou sídelních jednotkách. Po ukončení těžby není žádný důvod na rozvoj urbánní osy Tuchlovice – Stochov, tj. další urbanizaci

Další koordinace území je uplatněna v případě m.č. Srby, jejíž východní hranice je v kontaktu se zastavěným územím m.č..Kamenné Žehrovice, konkrétně areálem bývalého dolu Vaňkovka, který je nyní užíván a dále rozvíjen jako rekreační prostor využívající bezprostřední kontakt s Turyňským rybníkem. Původní požadavek návrhu Zadání územního plánu Tuchlovice na rozšíření rekreačního prostoru do řešeného území m.č. Srby byl dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny hodnocen negativně. Urbanizované území tedy není propojeno, ze společného jednání vyšel pouze požadavek na vymezení plochy pro možné rozšíření ČOV Kamenné Žehrovice. Návrh územního plánu byl po společném jednání v tomto smyslu upraven.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Silniční síť

Nadřazeným komunikačním systémem je rychlostní komunikace R6, souběžná (původní) silnice II/606.

Návrh územního plánu obsahuje plochu pro novou MÚK R6 – Kamenné Žehrovice, umožňující optimální připojení Tuchlovice a Kamenných Žehrovic na rychlostní komunikaci R6.

Systém silnic III. třídy je zachován, silnice nejsou korigovány směrovou či výškovou úpravou, návrhová část územního plánu naopak neomezuje jejich současné využití.

Železniční síť

Stávající železniční koridor celostátní železnice č. 120 – Praha – Kladno – Chomutov je akceptován v současném rozměru a není návrhem územního plánu dotčen.

Návrhem územního plánu jsou naopak rušeny původní trasy železničních veček, souvisejících s předchozí těžbou kamenného uhlí. Vlečka Srby – důl Tuchlovice je využita jako koridor pro cyklostezku, vlečka do dolu Vaňkovka je ponechána jako zemní těleso bez dalšího využití.

Turistické trasy

Stávající značené turistické trasy a naučná stezka přírodní památky Záplavy jsou zachovány v původním rozsahu. Novým impulsem pro rozvoj turistiky je regenerace odvalu dolu Tuchlovice na přírodní útvar, zčásti využitelný pro turistiku. Na vrchol jsou přivedeny turistické stezky, umožňující další pokračování do prostoru Křivoklátských lesů (územní jednotka Lány).

Účelové komunikace

Údolnicí řeky Loděnice je podél levého břehu vedena místní komunikace, spojující Srby a sousední územní jednotku Kačice, trasa je ponechána v současných směrových i výškových parametrech – představuje variantní propojení v území mimo silniční síť v případě potřeby uzavírky silničního propojení Tuchlovice – Srby.

Cyklostezky, cykloturistické trasy

Místní část Srby navazuje na funkční a užívaný systém cyklistických tras. Místní část Srby bude propojena ve směru na Tuchlovice novou cyklostezkou , vedenou paralelně se stávající spojující silnicí. Cyklotrasa je určena pro denní pohyb obyvatel území.

Novou cyklostezku lze realizovat na trase zrušené železniční vlečky z nádraží Tuchlovice (m.č. Srby) k regenerovanému odvalu dolu Tuchlovice s pokračováním do Křivoklátských lesů. Tato cyklotrasa nabízí jedinečné propojení území, zejména rekreačních lesů Kladenska (přírodní útvar Džbán) a Křivoklátsko.

Energetické trasy

Řešeným územím prochází nadmístní trasa VVN VTL plynovod. Ochranná pásma technické infrastruktury jsou akceptována a nejsou dotčena rozvojovými plochami.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

Průběh nadregionálních a regionálních prvků systému ekologické stability je převzat ze ZÚR Středočeského kraje a obsahuje:

- *nadregionální biokoridor č. 54 Pochvalovská stráň – Karlštejn, Koda,*
- *regionální biocentra č. 1471 Záplavy a č. 1675 Pašijová dráha*
- *regionální biokoridor č. 1111 Loděnice - Záplavy*

Koordinace navrženého lokálního systému ekologické stability se sousedními urbanistickými jednotkami:

Lokální úroveň ÚSES představuje navrhovaný mezofilní biokoridor spojující údolnici Loděnice a údolnici Zámeckého potoka. Biokoridor je ukončen v břehovém porostu Zámeckého potoka, pokračování do sousední územní jednotky Lány není vůči účelu biokoridoru podmínečné.

Chráněná území

V řešeném území je umístěna část přírodní rezervace Záplavy včetně jejích ochranného pásma a dále do řečeného území zasahuje ochranné pásmo přírodní památky Pašijová dráha.
JZ část území je součástí přírodního parku Povodí Kačáku. Všechny tyto prvky ochrany přírody jsou převzaty jako vektorová data z ÚAP ORP Kladno bez další úpravy.

Ochrana horninového prostředí

Návrh územního plánu obsahuje vymezené jevy ochrany horninového prostředí: ložiska nerostných surovin a dobývací prostor včetně vymezeného CHLÚ s přesahem do sousedních územních jednotek. Grafický zákres je převzat z ÚAP ORP Kladno bez dalších úprav, dtto výskyt poddolovaných území.

Vodní hospodářství

Návrh územního plánu obsahuje požadované vymezení rozvojové plochy pro ČOV Kamenné Žehrovice, řešeno jako samostatná zastavitelná plocha v m.č. Srby.

Návrh územního plánu dále obsahuje záplavové území Q 100 Loděnice s přesahem do sousedních územních jednotek. Rozsah Q 100 je proveden podle databáze ÚAP ORP Kladno bez dalších úprav.

4.b Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Zadání územního plánu obce Tuchlovice bylo schváleno Usnesením zastupitelstva obce Tuchlovice dne 15.2. 2010.

Jednotlivé body Zadání byly splněny takto:

Ad:

1.) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.

Zásady PUR 2008 včetně úkolů pro územní plánování jsou v souladu s návrhem územního plánu Tuchlovic, v příslušných kapitolách Odůvodnění = (PUR 2008, komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Ad:

2.) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Návrh územního plánu převzal databázi ÚAP 2008, poskytnutou pořizovatelem (ORP Kladno). Databáze je akceptována a zapracována. Prvky nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability jsou převzaty ze ZÚR Středočeského kraje se zpřesněním v rámci územního plánu Tuchlovic do hranic pozemkových parcel resp. přírodních a terénních hran.

Ad:

3.) Požadavky na rozvoj území obce

Návrh územního plánu akceptuje rozvoj území dle ÚPNSÚ včetně změn č. 1-6. Dále jsou zapracovány požadavky, jak jsou uvedeny ve výčtu této kapitoly.

Přehled o zapracování rozvojových záměrů dle Zadání:

- *požadavek č. 1 je zapracován, plocha je zmenšena – upravena tak, aby navazovala na úroveň zastavěného území m.č. Slovanka při silnici II/606. Na vymezenou zastavitelnou plochu č. 1 navazuje územní rezerva dalšího rozvoje této m.č. Její využití pro rozvoj je možný na podkladě změny územního plánu,*

- *požadavek č. 2 je vypuštěn z podnětu zpracovatele – představuje neodůvodnitelný zásah do volné krajiny a nežádoucí přiblížení obce Tuchlovice k m.č. Slovanka,*

- *požadavek č. 3 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 4, velikost a tvar zastavitelné plochy jsou upraveny tak, aby vytvořily se zastavěným územím kompaktní urbanistický útvar,*

- *požadavek č. 4 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 3, velikost a tvar zastavitelné plochy jsou upraveny tak, aby vytvořily se zastavěným územím kompaktní urbanistický útvar,*

- *požadavek č. 5 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 2 v požadovaném rozsahu,*

- *požadavek č. 6 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 5. Návrhem územního plánu došlo k jejímu rozšíření podél silnice II/606 (ul. Karlovarské) v obou směrech. Západní hranice zastavitelné plochy č. 5 odpovídá zastavenému území na opačné straně této ulice.*

- *požadavek č. 7 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 6 v požadovaném rozsahu. Velikost na velikost ploch parcel jednotlivých domů není dle požadavku určeného zastupitele uplatněn nikde v řešeném území, tedy ani pro tuto plochu. Součástí uspořádání území je akceptování pozemku č. 2228 k.ú. Tuchlovice jako pro komunikační systém obce.*

- *požadavek č. 8 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 7. Východní hranice zastavitelné plochy odpovídá požadavku Zadání. Záměr je pak rozšířen výchovním směrem tak, aby výsledný rozsah zastavitelné plochy vytvořil se zastavěným územím kompaktní urbanistický útvar,*

- *požadavek č. 9 je z návrhu územního plánu vypuštěn z podnětu zpracovatele. Požadované využití území jako plocha pro sport a rekreaci je řešeno v návrhu územního plánu změnou využití území na plochy zeleně přírodního charakteru. Shodně - jako plochy zeleně přírodního charakteru - je navrženo navazující území – údolní niva Tuchlovického potoka,*

- *požadavek č. 10 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 8 a 9. Dílčí členění na 2 zastavitelné plochy odpovídá požadavku na postupnou zástavbu území. V návrhu územního plánu pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona byl řešený prostor na jižním okraji zakončen zastavitelnou plochou č. 10. Tato byla na podkladě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu vypuštěna,*

- *požadavek č. 11 je z návrhu územního plánu vypuštěn z podnětu zpracovatele. Důvodem je nepřiměřený rozvoj území do krajiny a porušení lokálního horizontu krajiny – souvislých ploch orné půdy se stávajícím reliéfem lesního masivu Křivoklátských lesů,*

- *požadavky č. 12 a 13 je zapracován jako zastavitelné plochy č. 12 a 13. Jižní okraj takto vymezeného území je redukován z důvodu vymezení trasy lokálního biokoridoru. Vnitřní spořádání řešeného území, tj. včetně dopravního připojení na stávající komunikační systém obce, bude řešen územní studií zastavitelných ploch 12 i 13.*

- *požadavek č. 14 je zapracován jako „stav“ a to definicí odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití (SC – plochy smíšené obytné – v centrech),*

- *požadavek č. 15 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 14 v požadovaném rozsahu, navržená zastavitelná plocha č. 14 dále obsahuje rozvojový záměr č. 33, vytváří tak kompaktní zakončení urbanizovaného území v tomto prostoru,*

- *požadavek č. 16 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 15. Východní hranice urbanizovaného území je akceptována, zastavitelná plocha č. 15 je dále rozšířena tak západním směrem k obci tak, aby vytvořila se zastavěným územím obce kompletní urbanistický útvar,*

- *požadavek č. 17 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 16 v požadovaném rozsahu,*

- *požadavky č. 18, 19, 20 a 21 jsou navrženy jako zastavitelné plochy č. 17, 18 a 19. Na rozdíl od záměrů navržené plochy vytváření kompaktní urbanizované území, bezprostředně navazující na severní hranici zastavěného území obce.Po dohodě s určeným zastupitelem je záměr č. 18 po úpravě polohy a velikosti určen jako zastavitelná plocha č. 17 pro bydlení, záměry č. 19, 20 a 21 jako zastavitelné plochy č. 18 a 19 pro výrobu a skladování – drobnou a řemeslnou výrobu,*

- *požadavek č. 22 je řešen jako zastavitelné plochy č. 28 a 29 v požadovaném rozsahu. Velikost na velikost ploch parcel jednotlivých domů není dle požadavku určeného zastupitele uplatněn nikde v řešeném území, tedy ani pro tuto plochu. Případné vymezení pozemků pro jednotlivé stavby např. pod výměru 700 m2 je akceptovatelné a odpovídá současné hustotě, tedy i urbanistickému výrazu m.č. Srby.*

- *požadavek č. 23 je zapracován jako „stav“ a to definicí odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití (SC – plochy smíšené obytné – v centrech),*
- *požadavek č. 24 je zapracován v požadovaném rozsahu jako zastavitelná plocha č. 31, západním směrem je rozšířena tak, aby zastavěné území a tato zastavitelná plocha vytvořily kompaktní urbanistický útvar,*

- *požadavek č. 25 je zapracován jako zastavitelná plocha č. 32 v požadovaném rozsahu s rozšířením západním směrem tak, aby zastavěné území a tato zastavitelná plocha vytvořily kompaktní urbanistický útvar,*

- *požadavky č. 26 a 27 jsou v návrhu územního plánu řešeny jako zastavitelné plochy č. 33 a 34. Zastavitelné plochy jsou návrhem územního plánu určeny pro bydlení, z toho plocha č. 33 jako reakce na požadavek určeného zastupitele, uplatněný v rozpracovanosti návrhu územního plánu.*

- *požadavek č. 28 je v návrhu územního plánu řešen jako zeleň přírodního charakteru,*

- *požadavek č. 29 byl ze Zadání po jeho projednání s dotčenými orgány vypuštěn,*

- *požadavek č. 30 byl z podnětu zpracovatele vypuštěn. Důvodem je rozhodující hodnota území z hlediska ochrany přírody a krajiny. Ve shodě se stanoviskem dotčeného orgánu k návrhu Zadání je vymezena pouze zastavěná část této plochy jako „stav“ a to definicí odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití,*

- *požadavek č. 31 nebyl z podnětu zpracovatele akceptován. Charakter zastavěného území a požadovaný podíl zeleně ploch výroby a skladování představují dostatečné možnosti pro vytvoření izolační zeleně mezi plochou bydlení a plochou výroby a skladování, jak jsou územním plánem definovány,*
- *požadavek č. 32 je zapracován, parcela č. 337 k.ú. Srby je součástí zastavitelné plochy č. 31, parcela č. 518 k.ú. Srby je součástí zastavitelné plochy č. 28.*

- *požadavek č. 33 je zapracován jako součást zastavitelné plochy č. 14.*

- *nečíslovaný požadavek na zařazení pozemku č. 2226 k.ú Tuchlovice není z podnětu zpracovatele zapracován. Důvodem je vymezení údolní nivy, resp. zeleně přírodního charakteru v dotčeném prostoru.*

Nad rámec Zadání byly dle požadavků určeného zastupitele zapracovány tyto zastavitelné plochy:

- *zastavitelná plocha č. 20 pro bydlení doplňuje upravený rozsah urbanizace severní části Tuchlovic – viz požadavky Zadání č. 18, 19, 20 a 21 resp. vymezené zastavitelné plochy č. 17, 18, 19 a 20. Výsledný tvar zastavěného území a navržených zastavitelných ploch tak vytváří kompaktní urbanistický útvar,*

- *zastavitelná plocha č. 27 je určena pro rodinnou farmu spojenou s bydlením, záměru bylo vyhověno z hlediska užívání a údržby navazujících přírodních ploch, kterých je majitelem,*

- *zastavitelná plocha č. 33 bude určena pro bydlení.*

Nad rámec Zadání byla dle závěrů společného jednání dle § 50 stavebního zákona zařazena zastavitelná plocha č. 36 – plocha technické infrastruktury. Plocha je určená pro rozšíření ČOV sousední územní jednotky Kamenné Žehrovice.

Návrh územního plánu dále obsahuje plochy výroby a skladování v prostoru bývalého dolu Tuchlovice – zastavitelné plochy č. 22, 23, 24 a 26, plochu pro sport č. 25 a plochu technické infrastruktury č. 13 (rozšíření ČOV).

Ad:

4.) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Návrh územního plánu obsahuje základní členění území na zastavěné území, zastavitelné území a územní rezervu. Členění území odpovídá vyhlášce 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Vůči vyhlášce jsou provedena tato zpřesnění:

ad
plochy veřejných prostranství - samostatnou funkční plochu tvoří plochy parků

ad
plochy občanské vybavenosti – samostatnou funkční plochu tvoří plochy pro sport a plochy pro hřbitovy s cílem vymezit jednoznačná pravidla a význam pro ochranu hodnoty tohoto území.

ad
plochy výroby – samostatnou funkční plochu tvoří plochy pro zemědělské stavby

ad
plochy nezastavitelné - zemědělské jsou dále členěny na plochy orné půdy, TTP, chmelnic a sadů.

Zastavěné a zastavitelné území akceptuje doporučení vyhlášky o min. velikosti definované plochy s rozdílným způsobem využití – 2 000 m2.

Nezastavitelné území – plochy přírodní jsou členěny podle skutečného využití území bez ohledu na velikost plochy. Důvodem je význam drobných přírodních ploch, které v daném monofunkčním výrazu krajiny představují zásadní přírodní a estetickou hodnotu.

Ad:

5.) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh územního plánu akceptuje vysoký stupeň vybavení území veřejnou infrastrukturou. Pro řádnou funkci území jsou vymezeny rozhodující trasy zásobování a odvodnění území jako veřejně prospěšné stavby.

Ad:

6.) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Zachování hierarchie urbanistických hodnot je rozhodujícím ukazatelem při vymezení zastavitelných ploch, v odůvodněných případech jsou za tímto účelem fixně vymezeny směry a tvary účelových komunikací.

Veškeré přírodní hodnoty jsou respektovány.
V území jsou vymezeny další plochy veřejné zeleně s cílem poskytnutí hodnotných prostor pro denní rekreaci obyvatel.

Ad:

7.) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

8.) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právní předpisů

9.) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

10.) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Požadavky Zadání jsou akceptovány v plném rozsahu.

Ad
11.) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Požadavky na územní studii jsou uplatněny u těch zastavitelných ploch, jejichž velikost vyžaduje stanovení podrobnější koncepční řešení.

Ad:
12.) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Plochy koridory, pro které by podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanovil regulační plán nejsou územním plánem vymezeny.

Ad
13.) 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

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dále SEA) je přílohou návrhu územního plánu Tuchlovic.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, část A je součástí SEA. Části C, D, E a F jsou součástí tohoto Odůvodnění územního plánu.

Ad:
14.) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Koncept územního plánu nebyl požadován.

Ad:
15.) 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.

Návrh územního plánu je vyhotoven v souladu s požadavkem Zadání. Případný střet s ustanovením jiných obecně právních předpisů je uveden v příslušné části odůvodnění.

Ad
16.) Úpravy návrhu zadání vzešlé z jeho projednání.

Návrh územního plánu zapracoval požadavky dotčených orgánů v plném rozsahu – viz kapitola 2.d tohoto Odůvodnění.

4.c Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Z hlediska kontinuity systému územního plánování je nezbytná koordinace obce Tuchlovice se sousedními územního jednotkami z hlediska územního systému ekologické stability. Jedná se o funkční systémy, koordinace v území má tedy legislativní rámec (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

V m.č. Slovanka navazuje zastavěné území obce na město Stochov, nezbytná se v tomto smyslu koordinace zastavěného území obou územních jednotek.

Budoucí MÚK R6 – Kamenné Žehrovice zasahuje do řešeného území, koordinační výkres a hlavní výkres veřejné infrastruktury tedy obsahuje obrysové řešení této MÚK, činnosti v tomto prostoru musí být na území obce Tuchlovice a Kamenných Žehrovic dále koordinovány.

Územní plán Tuchlovice nevymezuje další záležitosti nadmístního významu a nezavádí jevy, které by přesahovaly svoji povahou, ochranným pásmem či jiným omezením hranice řešeného území.

4.d Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

4.d 1) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně.

Návrh rozvoje území obce vychází z platného územního plánu sídelního útvaru Tuchlovice (dále ÚPNSÚ) včetně změn č. 1 – 6. Převádí rozvojové plochy ÚPNSÚ do návrhové části nového územního plánu. Dále jsou vymezeny nové rozvojové plochy na podkladě vyhodnocení požadavků Zadání nového územního plánu, doplněny a upřesněny jsou v průběhu zpracování návrhu územního plánu podle pokynů určeného zastupitele obce.

Celkový přehled rozvojových ploch v ha:

	Tuchlovice	Srby	Slovanka	komunikace	celkový součet
celková výměra rozvojových ploch:	112,4819	11,4538	3,2529	6,4353	**133,6239**
z toho v zastavěném území	3,4488	0,8710	0,0000	0,8927	**5,2125**
z toho mimo zastavěné území	109,0331	10,5828	3,2529	5,5426	**128,4114**
členění ploch mimo zastavěné území					
převzaté ze schválené dokumentace	74,6390	2,8199	0,0000	3,7573	**81,2162**
zapracované novým územním plánem					
zapracované územní rezervy	10,5335	4,3617	0,0000	0,0000	**14,8952**
vymezené novým územním plánem	24,1610	3,4012	3,2529	1,7853	**32,6004**
					47,4956

Celkový rozsah rozvojových ploch, přidaných ke stávajícímu územnímu plánu tedy činí 47,9556 ha.

Struktura rozvojových ploch, definovaných novým územním plánem v ha:

plochy bydlení	*79,1356*
plochy smíšené výrobní	*6,7394*
plochy výroby a skladování	*33,9549*
plochy technické infrastruktury	*0,2124*
plochy občanského vybavení	*7,1463*
plochy dopravní infrastruktury	*6,4353*
součet	***133,6239***

Schéma rozvojových ploch – porovnání převzatých rozvojových ploch a ploch, vymezených novým územním plánem:

číselné označení rozvojové plochy	*celková výměra v ha*	*z toho podíl v zastavěném území v ha*	*z toho podíl mimo zastavěné území v ha*	*převzaté rozvojové plochy dle platného ÚPNSÚ v ha*	*nové plochy vytvořené z rezervy dle ÚPNSÚ v ha*	*nové plochy dle návrhu nového ÚP v ha*	*funkční využití rozvojové plochy*
m.č. Tuchlovice							
2	*1,3213*		*1,3213*			*1,3213*	*plochy bydlení*
3	*0,8466*		*0,8466*			*0,8466*	*plochy bydlení*
4	*1,9118*		*1,9118*			*1,9118*	*plochy bydlení*
5	*0,6609*		*0,6609*			*0,6609*	*plochy bydlení*
6	*1,9973*		*1,9973*			*1,9973*	*plochy bydlení*
7	*1,0580*		*1,0580*			*1,0580*	*plochy bydlení*
8	*4,8937*		*4,8937*	*4,8937*			*plochy bydlení*
9	*9,1587*		*9,1587*			*9,1587*	*plochy bydlení*
11	*23,9562*		*23,9562*	*23,9562*			*plochy bydlení*
12.1	*5,5852*		*5,5852*		*5,5852*		*plochy bydlení*

12.2	4,9483		4,9483		4,9483		plochy bydlení
13	0,0847		0,0847	0,0847			plochy technické infrastruktury
14	1,7231		1,7231	1,7231			plochy bydlení
15	3,1747		3,1747	2,2346		0,9401	plochy bydlení
16	1,2644		1,2644			1,2644	plochy bydlení
17	1,4387	0,5345	0,9042	0,6455		0,2587	plochy bydlení
18	2,2266	0,5111	1,7155			1,7155	plochy VS – drobná a řemeslná výroba
19	2,9280	2,1028	0,8252			0,8252	plochy VS – drobná a řemeslná výroba
20	1,8719		1,8719			1,8719	plochy bydlení
22	12,2663	0,3004	11,9659	12,2663			plochy VS – lehká výroba
23	4,0983		4,0983	4,0983			plochy VS – lehká výroba
24	7,8858		7,8858	7,8858			plochy VS – lehká výroba
25	7,1463		7,1463	7,1463			plochy občanského vybavení - sport
26	9,7045		9,7045	9,7045			plochy VS – lehká výroba
27	0,3306		0,3306			0,3306	plochy VS – drobná a řemeslná výroba
	112,4819	**3,4488**	**109,0331**	**74,6390**	**10,5335**	**24,1610**	

m.č. Srby

28	1,6934		1,6934			1,6934	plochy bydlení
29	3,6826		3,6826	2,8199		0,8627	plochy bydlení
30	0,8710	0,8710					plochy bydlení
31	0,4407		0,4407			0,4407	plochy bydlení
32	0,2767		0,2767			0,2767	plochy bydlení
33	3,1075		3,1075		3,1075		plochy bydlení
34	1,2542		1,2542		1,2542		plochy bydlení
36	0,1277		0,1277			0,1277	plochy bydlení
	11,4538	**0,8710**	**10,5828**	**2,8199**	**4,3617**	**3,4012**	

m.č. Slovanka + silnice II/236

1	3,2529		3,2529			3,2529	plochy bydlení

komunikace - plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury

D1	0,1208		0,1208			0,1208	plochy veřejných prostranství
D2	0,0607		0,0607			0,0607	plochy veřejných prostranství
D3.1	0,2411		0,2411			0,2411	plochy veřejných prostranství
D3.2	0,8287		0,8287			0,8287	plochy veřejných prostranství
D4	1,3338		1,3338	1,3338			plochy veřejných prostranství
D5	1,9112	0,8927	1,0185	1,0185			plochy veřejných prostranství
D6	1,4050		1,4050	1,4050			plochy dopravní infrastruktury
D7	0,5340		0,5340			0,5340	plochy veřejných prostranství
	6,4353	**0,8927**	**5,5426**	**3,7573**		**1,7853**	

Celková bilance záborů ZPF v ha):

Zábory celkem	133,6239
z toho zábory ZPF	122,7092
z toho plochy ostatní	10,9147

Zábory ZPF v ha podle druhu (kultury) dotčené půdy:

ozn.	navržené využití	výměra (ha)	zábor ZPF druh orná	TTP	zahrada	sad	plochy ostatní
m.č. Tuchlovice							
2	plochy bydlení	1,3213	1,2552				0,0661
3	plochy bydlení	0,8466	0,7868				0,0598
4	plochy bydlení	1,9118	1,9118				
5	plochy bydlení	0,6609	0,6609				
6	plochy bydlení	1,9973	1,9973				
7	plochy bydlení	1,0580	0,1670				0,8910
8	plochy bydlení	**4,8937**	4,8937	4,8937			
9	plochy bydlení	**9,1587**	9,1587				3,8750
11	plochy bydlení	**23,9562**	23,9562				
12.1	plochy bydlení	**5,5852**	5,5852				
12.2	plochy bydlení	**4,9483**	4,9483				0,0933
13	plochy technické infrastruktury	0,0847	0,0847				
14	plochy bydlení	1,7231	1,7231				
15	plochy bydlení	**3,1747**	3,1747	0,0671	0,6374		
16	plochy bydlení	1,2644	1,2644				
17	plochy bydlení	1,4387	0,3065			0,3899	0,7423
18	plochy bydlení	2,2266	0,6658				1,5608
19	plochy smíšené výrobní	2,9280	0,6779				2,2501
20	plochy smíšené výrobní	1,8719	1,8719				
22	plochy výroby a skladování	12,2663	12,2663				
23	plochy výroby a skladování	4,0983	4,0983				
24	plochy výroby a skladování	7,8858	7,2090				0,6768
25	plochy OV - sport	7,1463	7,1463				
26	plochy výroby a skladování	9,7045	9,7045				
27	plochy smíšené výrobní	0,3306	0,3306				
m..č. Srby							
28	plochy bydlení	1,6934	1,6934				
29	plochy bydlení	**3,6826**	3,6824				
30	plochy bydlení	0,8710	0,7268			0,1442	
31	plochy bydlení	0,4407	0,4407				
32	plochy bydlení	0,2767	0,2767				
33	plochy bydlení	**3,1075**	3,1075				

34	plochy bydlení	1,2542	1,2542				
36	plochy technické infrastruktury	0,1277					0,1277

m.č. Slovanka + silnice II/236

1	plochy bydlení	**3,2529**	3,2529				

plochy veřejných prosranství a dopravní infrastrutury - silniční vymezené pro komunikační systém

D1	plochy veřejných prostranství	0,1208	0,1208				
D2	plochy veřejných prostranství	0,0607	0,0607				
D3.1	plochy veřejných prostranství	0,2411		0,2411			
D3.2	plochy veřejných prostranství	0,8287	0,8287				
D4	plochy veřejných prostranství	1,3338	1,0100				0,3238
D5	plochy veřejných prostranství	1,9112	1,9112				
D6	plochy dopravní infrastruktury	1,4050	1,3503				0,0547
D7	plochy veřejných prostranství	0,5340	0,2130				0,3210
	celkem	**133,6239**	**125,7744**	**5,2019**	**0,6374**	**0,5341**	**11,0424**

Zábory ZPF v ha podle stupně přednosti ochrany:

ozn.	navržené využití	výměra (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.

m.č. Tuchlovice

2	plochy bydlení	1,3213	1,2552				
3	plochy bydlení	0,8466	0,7868				
4	plochy bydlení	1,9118	1,9118				
5	plochy bydlení	0,6609	0,6609				
6	plochy bydlení	1,9973	1,9890				0,0083
7	plochy bydlení	1,0580	0,1670				
8	plochy bydlení	**4,8937**			4,4205		0,4732
9	plochy bydlení	**9,1587**			2,7814		2,5023
11	plochy bydlení	**23,9562**			23,9562		
12.1	plochy bydlení	**5,5852**	0,5289	3,7185		1,3378	
12.2	plochy bydlení	**4,9483**	0,2849	3,2949		1,3685	
13	plochy technické infrastruktury	0,0847		0,0847			
14	plochy bydlení	1,7231	0,5917	1,1119	0,0195		
15	plochy bydlení	**3,1747**	3,1747				
16	plochy bydlení	1,2644	1,2644				
17	plochy bydlení	1,4387	0,6964				
18	plochy bydlení	2,2266	0,6658				
19	plochy smíšené výrobní	2,9280	0,6779				
20	plochy smíšené výrobní	1,8719	1,8719				
22	plochy výroby a skladování	12,2663	12,2663				
23	plochy výroby a skladování	4,0983	4,0983				
24	plochy výroby a skladování	7,8858	7,2090				

25	plochy OV - sport	7,1463	7,1463				
26	plochy výroby a skladování	9,7045			9,7045		
27	plochy smíšené výrobní	0,3306	0,1928				0,1378

m..č. Srby

28	plochy bydlení	1,6934			1,0045		0,6889
29	plochy bydlení	**3,6826**			2,9936		0,6890
30	plochy bydlení	0,8710			0,0156		0,8554
31	plochy bydlení	0,4407			0,4381		0,0026
32	plochy bydlení	0,2767					0,2767
33	plochy bydlení	**3,1075**					3,1075
34	plochy bydlení	1,2542					1,2542
36	plochy technické infrastruktury	0,1277					

m.č. Slovanka + silnice II/236

1	plochy bydlení	**3,2529**	0,1013		3,1516		

veřejný prostor a komunikace

D1	plochy veřejných prostranství	0,1208	0,1208				
D2	plochy veřejných prostranství	0,0607	0,0607				
D3.1	plochy veřejných prostranství	0,2411	0,2411				
D3.2	plochy veřejných prostranství	0,8287	0,8287				
D4	plochy veřejných prostranství	1,3338			1,0100		
D5	plochy veřejných prostranství	1,9112	1,7490		0,1622		
D6	plochy dopravní infrastruktury	1,4050	1,3503				
D7	plochy veřejných prostranství	0,5340			0,1104		0,1026
	součet	133,6239	51,7986	8,2100	49,7681	2,7063	10,0985

4.d 2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

Zábory ZPF dle návrhu územního plánu nezasahují do ploch s uskutečněnými investicemi do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

4.d 3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Areály zemědělské prvovýroby jsou zachovány, s ohledem na hospodaření vlastníka resp. nájemce zemědělské půdy – Družstva Kačice – nejsou požadovány v řešeném území. Stávající zemědělské areály v Tuchlovicích jsou užívány pro jiný způsob podnikání.

4.d 4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení:

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	59,90
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	91,10
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	4,00
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	18,10
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	1,90
Podíl lesů z celkové výměry (%)	20,10

Orná půda - rozloha (ha)	696,00
Chmelnice - rozloha (ha)	
Vinice - rozloha (ha)	
Zahrady - rozloha (ha)	35,00
Ovocné sady - rozloha (ha)	3,00
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	31,00
Lesní půda - rozloha (ha)	256,00
Vodní plochy - rozloha (ha)	24,00
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	33,00
Ostatní plochy - rozloha (ha)	199,00
Zemědělská půda - rozloha (ha)	765,00
Celková výměra (ha)	1 276

Z hlediska hodnoty zemědělské půdy jsou v řešeném území BPEJ:

	stupeň přednosti ochrany:				
BPEJ:	**I.**	**II.**	**III.**	**IV.**	**V.**
4 09 00					
4 11 00					
4 11 10					
4 12 00					
4 12 10					
4 14 00					
4 15 00					
4 19 11					
4 30 01					
4 30 11					
4 30 14					
4 30 51					
4 31 14					
4 33 01					
4 43 00					
4 46 00					
4 47 00					
4 58 00					
4 60 00					
4 72 01					

I. a II. stupeň přednosti s nachází na rozhodující výměře území.

Podle územně analytických podkladů není na rozhodující výměře k.ú. Tuchlovice vymezeno BPEJ. Podle starších podkladů se jedná především o půdy, zařazené do I. stupně ochrany. Ekologická stabilita území není návrhem územního plánu ohrožena. Rozhodující podíl záborů ZPF se nachází na svažitém terénu obce Tuchlovice, popř. na plochách bývalého dolu Tuchlovice. Významný podíl záborů představuje zastavitelná plocha č. 21, určená pro výrobu a sklady. Z hlediska republikových priorit se jedná o strategický prostor na mezinárodní silniční síti. Záměr je převzat z platné ÚPD.

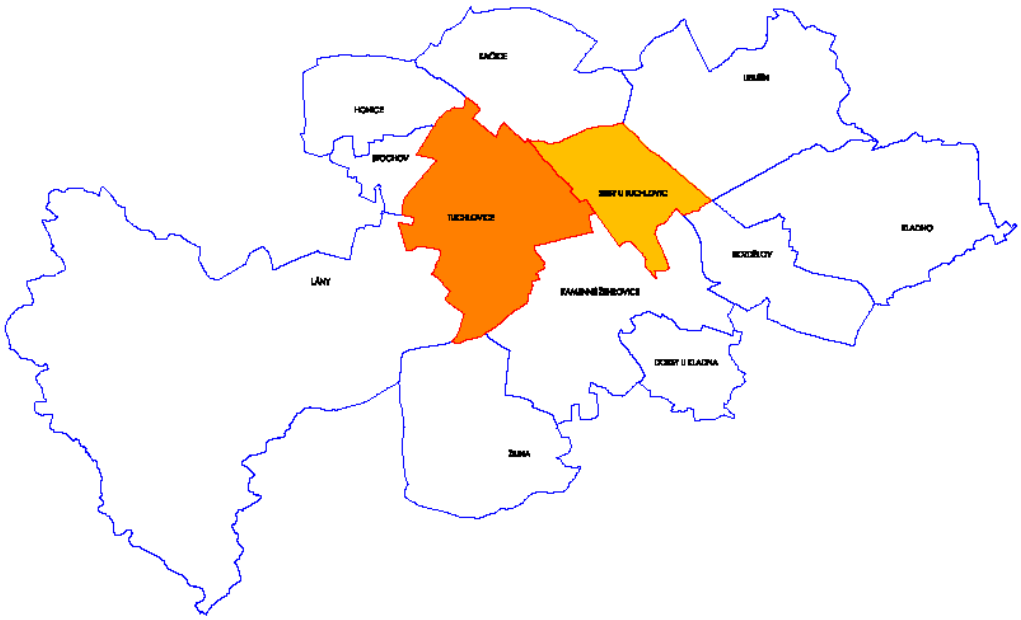
Navrhované zastavitelné plochy jsou umístěny mimo prvky ochrany přírody, citované v příslušné stati textové části návrhu územního plánu.

Zpětná vazba mezi navrhovanými zastavitelnými plochami a ochranou vodních toků a území před znehodnocením vlivem změny vodohospodářského uspořádání není v řešeném území aktuální. Zástavba se nachází mimo údolnice vodních toků, Sklon rostlého terénu na zastavitelných plochách nezakládá možnost eroze zemědělské půdy.

Navržené úpravy nevyvolají jiné porušení zemědělského půdního fondu např. zamokřením..

4.d 5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Řešené území obce Tuchlovice tvoří 2 katastrální území: Tuchlovice a Srby u Tuchlovic.



4.d 6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Obec Tuchlovice se nachází v ideální posici na dopravním koridoru silnice R6 s časovou dosažitelností Kladna a Prahy do 15 – ti minut.

Posici obce v regionu pak odpovídá společenský zájem o výstavbu v obci, zejména z hlediska individuálního bydlení. Tento zájem je stabilizující pro obyvatelstvo z hlediska jeho soudržnosti. Předchozí generace nemohly v Tuchlovicích získat povolení na stavbu z důvodu ochrany ložisek černého uhlí.

Společenský zájem lze prokázat počtem již realizovaných staveb rodinného bydlení. Rozvoji bydlení odpovídá i úplná veřejná vybavenost. Obec tedy vykazuje atributy opravňující k dalšímu rozvoji.

Obec má k disposici úplnou technickou vybavenost a nevyžaduje v tomto smyslu zásadní investice.

Potřeba průmyslových ploch odpovídá ztrátě pracovních příležitostí v důsledku zastavění těžby černého uhlí.

Rekapitulace:

Nový územní plán vymezuje jak drobné plochy, realizovatelné bez developerských činností, které přibližují možnost výstavby pro místní obyvatele, tak příležitosti pro developerské cíle – rozsah zástavby v tomto smyslu je regulován požadavkem na komplexní řešení a plánování (vyhotovení a schválení územní studie).

Srovnání s jiným možným řešením:

Ponecháním současného stavu podle schválené dokumentace je společensky únosné do naplnění ploch mimo zastavitelné plochy č. 9. Tato plocha je vymezena nad rámec platného rozměru územního plánu,m je však logickým pokrčování obce ve vytýčeném urbánním směru rozvoje s optimálním napojením na její urbanistickou strukturu, veřejnou, dopravní a technickou vybavenost.

4.d 7) Údaje o záboru lesního půdního fondu

V důsledku vymezení zastavitelné plochy pro ČOV Kamenné Žehrovice (zastavitelné plochy č. 36) je vymezen zábor lesního půdního fondu v hodnotě 0,1277 ha.

Zastavitelné plochy č. 32 a 33 zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, charakter, posice, tvar a potenciál jejich využití umožňuje smysluplné řešení prostoru, který zasahuje do této vzdálenosti – v případě zastavitelné plochy č. 33 bude tato navíc zpřesněna územní studií.