

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU TUKLATY



Odůvodnění



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Tuklaty byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Tuklaty

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Monika Petrisková,
starostka obce Tuklaty

Otisk úředního razítka:

Požizovatel: Obecní úřad Tuklaty, Na Valech 19, 250 82 Tuklaty

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Název dokumentace:	Odůvodnění Změny č.3 územního plánu Tuklaty
Objednatel:	Obec Tuklaty Na Valech 19, 250 82 Tuklaty
Určený zastupitel:	Tomáš Kolínský
Pořizovatel:	Obecní úřad Tuklaty Na Valech 19, 250 82 Tuklaty který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní Zdeňka Klenorová
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Poznámka: *Veškeré odkazy na ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) platného do 31. 12. 2023, jsou uváděny v návaznosti ustanovení § 334a odst. 2 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.*

Obsah:

III. Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu

a.	Postup při pořízení změny č.3 územního plánu.....	4
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona.....	4
b.1	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	4
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
c.	Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	10
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....	12
e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	13
f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	14
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	14
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	14
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	14

i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývající ze změny stavebního zákona	14
i.2	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývající z ÚAP	17
i.3	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	17
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	19
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	19
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	19
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	19
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	19
n.1	Zemědělský půdní fond	19
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	19
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	19
p.	Vyhodnocení připomínek	19
q.	Text územního plánu s vyznačením změn.....	20
r.	Údaje o počtu listů	42

IV. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RBK	Regionální biokoridor
ÚP	Územní plán
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11

III. Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.3 územního plánu

Dne 13.9.2023 rozhodlo zastupitelstvo obce Tuklaty usnesením č.50/7/2023 o pořízení změny č.3. Usnesením č.3 zastupitelstvo obce schválilo obsah změny a rozhodlo o pořízení změny č.3 zkráceným postupem podle § 55a odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Zastupitelstvo obce dále rozhodlo, že pořizovatelem změny č. 3 Územního plánu Tuklaty bude Obecní úřad Tuklaty, který zajistil splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona paní Z. Klenorovou.

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Níže je uvedeno vyhodnocení změny č.3 ke všem relevantním prioritám, které jsou pro řešení území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Změna č.3 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

Změnou č.3 se upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění, ZÚR SK a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

Změnou č.3 nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č.3 je řešena jako komplexní dokument se zohledněním všech aspektů a možných střetů v území.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.*

Změna č.3 nenavrhuje žádné nové plochy do stanoveného záplavového území ležícího v severní části řešeného území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktúře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Nové plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou změnou č.3 navrhovány.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu OB1. Změnou č.3 se upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění, ZÚR SK a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

Změnou č.3 nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových,

- zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
 - c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
 - d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou se částečně upravuje vymezení a označení prvků ÚSES pouze dle jednotného standardu. Koncepce a rozsah ÚSES jako celku není změnou č.3 dotčena.

Koncepce likvidace odpadních vod se změnou č.3 nemění.

Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.3 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.3 nemění.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 19.12.2011 s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

Od doby nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu nabyly účinnosti aktualizace č.3, č.10, č.11 a č.8 ZUR SK.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území obce.

Dne 4.1.2024 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeč – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeč – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Z tohoto důvodu je uvedeno vyhodnocení územního plánu a změny č.3 zejména ve vztahu ke 3. úplné aktualizaci ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Změnou č.3 je tato priorita respektována.

Změna č.3 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou č.3 se upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění, ZÚR SK a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Z důvodu zajištění souladu se ZÚR SK jsou změnou č.3 upřesněny koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

Změnou č.3 nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy.

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

D.1 Silniční doprava

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující koridory pro dopravní stavby:

D021	silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu
D022	silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod
D064	silnice II/101 – Mstětice – Úvaly
D302	rekonstrukce silnice I/12: Český Brod – Kolín

Koridory D021, D022 a D064 jsou v územním plánu obsažené. Jejich vymezení se však místy odchyluje od aktuálních dat ZÚR SK. Z tohoto důvodu je ve změně č.3 provedeno zpřesnění průchodu všech těchto koridorů na podkladu aktuálních dat ZÚR SK a aktuální katastrální mapy, se zohledněním již zastavěných území.

Koridor D302 je nově vymezený koridor ze 3. úplné aktualizace ZÚR SK. Změnou č.3 se zpřesňuje vymezení koridoru na podkladu aktuálních dat ZÚR SK, se zohledněním již zastavěných území. Ve změně č.3 je koridor zpřesněn a označen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití CNZ.D302.

D.2.1.3 Ropovody a produktovody

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující koridor:

R01	Ropovod družba
-----	----------------

Koridor ropovodu je v řešeném území zpřesněn v souladu se ZÚR SK a není změnou č.3 dotčeno jeho plošné vymezení. Změnou se pouze upravuje jeho označení v souladu s jednotným standardem na koridor CNZ.R01.

D.4 Plochy a koridory ÚSES

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující prvky ÚSES:

NRBK 67 Vidrholec - K68

Nadregionální biokoridor je v územním plánu obsažen a zpřesněn v souladu s požadavky ZÚR SK. Změnou č.3 se pouze vypouští část biokoridoru, v kterém dochází k překryvu s vloženým funkčním lokálním biocentrem. Důvodem je fakt, že jednotný standard neumožňuje vzájemný překryv prvků ÚSES. Touto úpravou dojde k uvedení ÚSES do souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy.

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR SK v řešeném území vymezují následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

D021 silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu
 D022 silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod
 D064 silnice II/101 – Mstětice – Úvaly
 D302 rekonstrukce silnice I/12: Český Brod – Kolín
 R01 Ropovod družba
 NRBK 67 Vidrholec - K68

Koridory VPS D021, D022 a D064 jsou v územním plánu obsažené. Jejich vymezení se však místy odchyluje od aktuálních dat ZÚR SK. Z tohoto důvodu je ve změně č.3 provedeno zpřesnění průchodu všech těchto koridorů na podkladu aktuálních dat ZÚR SK a aktuální katastrální mapy, se zohledněním již zastavěných území.

Koridor VPS D302 je nově vymezený koridor ze 3. úplné aktualizace ZÚR SK. Změnou č.3 se zpřesňuje vymezení koridoru na podkladu aktuálních dat ZÚR SK, se zohledněním již zastavěných území.

Nadregionální biokoridor NRBK 67 je v územním plánu obsažen a zpřesněn v souladu s požadavky ZÚR SK. Změnou č.3 se pouze vypouští část VPO pro biokoridor, v kterém dochází k překryvu s vloženým lokálním funkčním lokálním biocentrem. Důvodem je fakt, že jednotný standard neumožňuje vzájemný překryv prvků ÚSES. Touto úpravou dojde k uvedení ÚSES do souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy.

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

ZÚR SK v řešeném území stanovují Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí k následujícím záměrům:

D021 silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu
 D022 silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod
 D064 silnice II/101 – Mstětice – Úvaly
 D302 rekonstrukce silnice I/12: Český Brod – Kolín
 R01 Ropovod družba
 NRBK 67 Vidrholec - K68

Koridory jsou v územním plánu, případně ve změně č.3 zpřesněny v souladu se ZÚR SK a je tak vytvořen max. podklad pro vzájemnou koordinaci s ÚP sousedních obcí.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Změna č.3 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území řešené změnou č.3 ze ZÚR SK.

Změna č.3 zároveň respektuje limity v území, které jsou obsažené v koordinačním výkrese ZÚR SK. Limity v území jsou ve změně č.3 zakresleny na podkladu aktuálních dat ÚAP ORP Český Brod a budou zároveň součástí úplného znění územního plánu po změně č.3.

Změna č.3 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.3 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. S ohledem na charakter změny, která řeší uvedení územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění, se ZÚR SK, nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Vliv změny č.3 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení změny zanedbatelný.

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č.3 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v obsahu změny č.3. V návrhu změny č.3 územního plánu byly tyto požadavky respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.3.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změnou č.3 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. S ohledem na charakter změny, která řeší uvedení územního plánu do souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění, se ZÚR SK nedochází k novému záboru ZPF.

Změna č.3 respektuje trasy a ochranná pásma technického vybavení, která se v území řešeném změnou č.3 vyskytují.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevyklučuje.

Změnou č.3 dochází ke kompletnímu přepracování podmínek využití všech ploch za použití platného znění ÚP Tuklaty po změnách č.1 a č.2. Změnou č.3 je i nadále zohledněna stávající urbanistická struktura sídla a charakter a využití nezastavěného území.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Podmínky umístování dopravní a technické infrastruktury jsou v územním plánu obsaženy. Změnou č.3 jsou upraveny podmínky využití území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění se zohledněním aktuálních limitů v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

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

Změnou č.3 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.3 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Český Brod a dále vlastní průzkum projektanta změny č.3 územního plánu.

Změnou č.3 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zpřesněno využití některých ploch dle aktuálního stavu v území, na podkladu aktuální digitální katastrální mapy.

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

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.3 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce v rozvojové oblasti OB1.

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,

Ve změně č.3 byly koordinovány veřejné a soukromé zájmy se zohledněním hodnot řešeného území.

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

Změnou č.3 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur sídla v řešeném území.

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

Změnou č.3 dochází ke kompletnímu přepracování podmínek využití všech ploch za použití platného znění ÚP Tuklaty po změnách č.1 a č.2.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace ploch není územním plánem ani změnou č.3 navržena.

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

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Žádné nové podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nejsou v dokumentaci změny č.3 navrhovány a zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro

jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vymezení konkrétních ploch pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo účelné. Proto nejsou předmětem řešení změny č.3.

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

Změnou č.3 dochází ke kompletnímu přepracování podmínek využití všech ploch za použití platného znění ÚP Tuklaty po změnách č.1 a č.2.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

m určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

Změna č.3 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změnou č.3 dochází ke kompletnímu přepracování podmínek využití všech ploch za použití platného znění ÚP Tuklaty po změnách č.1 a č.2. Změnou č.3 je i nadále zohledněna stávající urbanistická struktura sídla a charakter a využití nezastavěného území.

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

Při zpracování změny č.3 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při prověření a úpravě podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.3 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR ČR a ZÚR ÚK.

Změna č.3 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č.3 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.3 obsahuje změnu vymezení zastavěného území, protože se při pracích na návrhu změny prokázalo, že v území od doby vydání územního plánu došlo ke změnám. Tato úprava souvisí zejména s nově realizovanou zástavbou.

Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území s vyznačením provedených změn.

Změna č.3 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.3 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.3 je zpracována převážně v měřítku 1 : 5 000;
- změna č.3 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.3 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.3 byl obsah změny schválený zastupitelstvem obce viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.3;
- zpracovaná změna č.3 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Český Brod, aktualizovaných v roce 2020;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- změnou č.3 byla kompletně přepracována textová část územního plánu tak, aby její struktura a obsah odpovídala požadavkům stavebního zákona a prováděcích předpisů;
- změnou č.3 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu se zohledněním novely vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.3 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění s možností využití doplnění podmínek uvedených v opatření obecné povahy vydané k územnímu plánu a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Změna č.3 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a září zem vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Bude doplněno v průběhu projednání.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Rovněž byl vyloučen vliv změny č.3 územního plánu na evropsky významné lokality a paťací oblasti.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.3 na udržitelný rozvoj území" nebyla zpracována.

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.3 uvádí platný územní plán do souladu se ZÚR SK, se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a se Standardem vybraných částí územního plánu se zohledněním novel vyhlášek č.500/2006Sb. a 501/2006 Sb. souvisejícími prováděcími předpisy.

Změna č.3 je pořizována nad dokumentací úplného znění územního plánu Tuklaty po změnách č.1 a č.2.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývající ze změny stavebního zákona

Územní plán Tuklaty byl pořízen a vydán za platnosti původního znění zákona č.183/2006Sb. Následné změny č.1 a č.2 řešily pouze lokální požadavky na změny v území, bez zohlednění nutných úprav kompletního obsahu územního plánu ve vztahu k požadavkům stavebního zákona po průběžných novelách.

S ohledem na novely tohoto právního předpisu se změnou č.3 mění pasáže územního plánu, které jsou s novelizovaným zněním v rozporu. Jedná se o následující úpravy:

- Změnou č.3 se kompletně ruší původní text ÚP po změnách č.1 a č.2 a nahrazuje senovým textem. Důvodem je fakt, že vnitřní členění a obsah textové části neodpovídal požadavkům vyhlášky č.500/2006Sb. Textová část ÚP obsahuje značné množství textu, které jsou spíše součástí odůvodnění ÚP, případně i průzkumů a rozborů a svým detailem v řadě případů překračuje podrobnost a požadavky kladené na obsah územního plánu.
- změnou č.3 byly po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem zrušeny návrhy VPS a VPO, které nejsou vzájemně provázané v textové a grafické části, případně takové VPS a VPO, které nejsou v grafické části obsaženy a nejsou tak plošně vymezeny. Jedná se o nápravu vnitřního rozporu výkresové a textové části ÚP.
- změnou č.3 se doplňují podmínky využití pro plochy DD - doprava drážní, TO - nakládání s odpady, RI - rekreace individuální, OH - občanské vybavení – hřbitovy, ZK - zeleň krajinná, které je v platném znění ÚP nemají stanovené.

V grafické části změny č.3 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch a kódu jejich označení nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.3 územního plánu. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází k aktualizaci využití předmětných ploch.

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.3 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3
(BN) Bydlení nízkopodlažní	BI - bydlení individuální
(BS) Bydlení středněpodlažní	BH - bydlení hromadné
(BR) Bydlení rozptýlené	BX - bydlení jiné
(SÚ) Smíšené území venkovského typu	HU - smíšené výrobní všeobecné
(OV) Občanská vybavenost	OV - občanské vybavení veřejné
(SR) Sport rekreace	OS - občanské vybavení - sport
(SRZ) Rekreace individuální – zahrádkářská osada	RZ - rekreace - zahrádkářské osady
(SRCH) Rekreace, sport individuální - chatové lokality	RI - rekreace individuální
(OT) Technická vybavenost	TU - technická infrastruktura všeobecná
(SK) Skládka a rekultivace skládky	TO - nakládání s odpady
(DV) Dopravní vybavenost	DS - doprava silniční
-	DD - doprava drážní
(VP) Nerušící výroba a sklady	VL - výroba lehká
(VZ) Zemědělská výroba a služby	VZ - výroba zemědělská a lesnická
(V) Vodní plochy	WT - vodní a vodních toků
(ZVE) Zeleň sídelní veřejná	ZS - zeleň sídelní ostatní
(ZVZ) Zeleň sídelní vyhrazená	OH - občanské vybavení – hřbitovy
(ZSZ) Zeleň sídelní soukromá	ZZ - zeleň - zahrady a sady
(ZV) Vysoká zeleň	ZK - zeleň krajinná
(TP) Travní plochy	AP.t - trvalé travní porosty
(PP) Polní plochy	AP.p - pole
(LP) Lesní plochy	LU - lesní všeobecné

Změnou č.3 se do legendy hlavního a koordinačního výkresu doplňují plochy DD – doprava drážní, které jsou v ÚP obsaženy, avšak v legendách chybí.

Změnou č.3 se nově stanovují podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití pro všechny vymezené plochy. Při této úpravě byly zohledněny v max. možné míře pasáže znění ÚP po změnách č.1 a č.2, které nejsou v rozporu s požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

U ploch v krajině bylo změnou č.3 vyloučeno umístování obnovitelných zdrojů el. energie. Vyloučení se týká částí řešeného území, kde bylo jednoznačně vyhodnoceno, že veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny výrazně převažuje nad zájmem realizace obnovitelných zdrojů elektrické energie.

U většiny ploch s rozdílným způsobem využití došlo pouze k jejich formálnímu přejmenování a překódování bez věcné změny v jejich vymezení. Tato změna vyplývá z novel vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006Sb., a Standardu vybraných částí územního plánu. Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu.

Úprava označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Změnou č.3 se upravují čísla označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
Z1	Z.1	
Z2a	Z.2a	
Z2b	Z.2b	
Z3	Z.3	
Z4	Z.4	

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
Z6	Z.6	
Z7	Z.7	
Z19	Z.8	
Z21	Z.9	
R1	R.1	
R2	R.2	
R3	R.3	
R4	R.4	změnou č.3 zařazeno mezi plochy asanace ve výkrese VPS a VPO
SU1	Z.10	
SU2	Z.11	
SU3	-	zastavěno - kresleno jako stav ploch HU
ZZ1	Z.12	
ZZ2	Z.13	
Z2c	Z.14	
ZZ4	Z.15	
ZZ5	Z.16	
D1	-	nahrazeno koridorem CNZ.D064
PR1a	-	zastavěno - kresleno jako stav ploch VL
PR1b	Z.17	
PR2	Z.18	
PR3a	Z.19	
PR3b	Z.20	
PR3c	-	zastavěno - kresleno jako stav ploch VL
R5	-	zastavěno - kresleno jako stav ploch VL
Z1.01a	Z.21	
Z1.01b	Z.22	
Z1.03	Z.23	
Z1.07	-	zastavěno - kresleno jako stav ploch BI
Z1.08d	Z.24	
Z1.08e	Z.25	
Z1.10	Z.26	
Z1.11	Z.27	
Z1.12	Z.28	
Z1.17	K.1	
Z1.21	Z.29	
Z1.22	CNZ.R01	
Z1.23	CNZ.D021	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
Z1.24	CNZ.D022	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
Z1.25	CNZ.D064	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
Z1.26	-	zastavěno - kresleno jako stav ploch OV
-	CNZ.D302	koridor zpřesněný změnou č.3 dle aktuálních dat ZUR SK

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.3 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací dle novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a Standardu.

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
VPS-1, VPS-10	VD.D064	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
VPS-2	-	zrušeno, není graficky vymezeno

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
VPS-3	VT.3	
VSP-4	VT.4	
VPS-5	VT.5	
VPS-6	-	zrušeno, není graficky vymezeno
VPS-7	-	zrušeno, změnou č.3 zařazeno do ploch BI
VPS-8	VD.D021	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
VPS-9	VD.D022	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
VPS-10	VD.D064	úprava vymezení dle aktuálních dat ZUR SK
VPS-11	VT.R01	
VSP-12	VD.12	
VPS-13	VD.13	
-	VD.D302	VPS zpřesněná změnou č.3 dle aktuálních dat ZÚR SK
VPO-1a	-	návrh VPO zrušen
VPO-1b	-	návrh VPO zrušen
VPO-2	-	návrh VPO zrušen
VPO-3	VU.NRBK67	vypuštění části návrhu v rozsahu vloženého LBC
VPO-3	VU.3	
-	VA.1	změnou č.3 zařazeno z ploch územních rezerv do ploch asanací

Změnou č.3 byly po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem zrušeny návrhy VPS a VPO, které nejsou vzájemně provázané v textové a grafické části, případně takové VPS a VPO, které nejsou v grafické části obsaženy a nejsou tak plošně vymezeny tato zrušení nejsou znázorněna v grafické části změny č.3, neboť je nebylo možné zobrazit.

Změnou č.3 nejsou dále zobrazeny části VPS, u kterých došlo k jejich realizaci (zejména trasy technické infrastruktury v zastavitelných plochách).

Rušeny jsou změnou č.3 dále návrhy VPO pro zeleň a dále pěstební opatření v krajině.

S ohledem na značný zásah do obsahu VPS a VPO jsou ve změně č.3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) zobrazeny všechny VPS, které zůstanou součástí ÚP po změně č.3 a budou tak i součástí úplného znění.

i.2 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývajících z ÚAP

Na základě porovnání aktuálních ÚAP ORP Český Brod s obsahem územního plánu, se změnou č.3 upravuje kompletní zakreslení limitů v území. Tyto aktualizované limity budou následně součástí grafické části úplného znění územního plánu po změně č.3. V grafické části dokumentace je v koordinačním výkrese zakresleno vždy nové vedení limitů, bez zakreslení zrušení původního vedení.

i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.3 byla aktualizována hranice zastavěného území k 24.6.2024 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace.

Změnou č.3 došlo k aktualizaci zastavěného území u následujících pozemků:

Pozemky p.č. 275/6, 275/7, 275/14, 275/15 v k.ú. Tuklaty

Části pozemků p.č. 1163/1 a 1163/2 v k.ú. Tuklaty – v ÚP kresleno jako stav ploch VL, bez hranice zastavěného území.

Pozemky p.č. 357/7, 357/16, 357/18, 357/19, 1094 – v k.ú. Tuklaty – v ÚP kresleno jako stav ploch VL, bez hranice zastavěného území.

Pozemky v rozsahu zastavitelné plochy Z1.07, u které došlo k jejímu zastavění.

Změnou č.3 bylo dále upraveno stávající využití u několika ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních hranic pozemků a stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy – viz hlavní výkres. Jedná se o úpravu stavu v území na podkladu aktuální katastrální mapy, oproti úplnému znění ÚP po změnách č.1 a č.2. Jedná se zejména o následující úpravy:

Pozemky p.č. 275/6, 275/7, 275/14, 275/15 v k.ú. Tuklaty – zařazené dle stavu v území mezi plochy TU - technická infrastruktura všeobecná.

Pozemky p.č.121/2, 782/3, 890/2, 768/4, 1032, 1109 v k.ú. Tuklaty – zařazené dle stavu v území, případně katastru nemovitostí mezi plochy DS - doprava silniční.

Pozemek p.č. 500 v k.ú. Tlustovousy (západní část) – zařazen dle rozsahu v KN mezi plochy DS - doprava silniční.

Pozemky p.č. 314, 348 (část), 969, 973, 981, 987, 1113, 1167/1, 1167/2, 1167/3, 1175/1, 1175/2, 1184, 1202, 1224, 1228, 1233, 1235, 1237 v k.ú. Tuklaty – zařazené dle stavu v území, případně katastru nemovitostí mezi plochy ZK - zeleň krajinná.

Pozemky p.č. 1185 v k.ú. Tuklaty – zařazen dle stavu v území, případně katastru nemovitostí mezi plochy WT - vodní a vodních toků.

Části pozemků p.č. st.286, st. 3101, 384/8, 384/9 v k.ú. Tuklaty - zařazené dle stavu v území, případně katastru nemovitostí mezi plochy HU - smíšené výrobní všeobecné.

Pozemek st.31/1 v k.ú. Tuklaty a části pozemků pozemky p.č. 55/26 a 57/4 v k.ú. Tlustovousy – zařazené dle rozsahu v KN mezi plochy BX - bydlení jiné.

Část pozemku p.č. 1085, 1037/3, 1037/4 v k.ú. Tuklaty - dle stavu v území, případně katastru nemovitostí mezi plochy VL - výroba lehká.

Část pozemku 506/3 v k.ú. Tuklaty v zastavěném území zařazena do ploch BI - bydlení individuální, část pozemku mimo zastavěné území zařazena do ploch AP.p – pole.

Pozemek p.č. st 18 v k.ú. Tuklaty zařazen dle stavu v území jako plocha BI - bydlení individuální.

Jako stav v území byly dále zakresleny na základě realizací hlavních staveb, pro které byly vymezeny následující plochy nebo jejich části:

R5 – VL - výroba lehká - stav

PR3c – VL - výroba lehká - stav

Z1 – BI - bydlení individuální - stav

Z2 – BI - bydlení individuální - stav

Z3 – BI - bydlení individuální - stav

Z4 – BI - bydlení individuální - stav

Z6 – BI - bydlení individuální - stav

Z7 – BI - bydlení individuální - stav

Z21 – BI - bydlení individuální - stav

Z1.07 – BI - bydlení individuální - stav

Z1.20 – VL - výroba lehká - stav

Z1.26 – OV - občanské vybavení veřejné - stav

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.3 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.3 a textové části odůvodnění změny č.3 územního plánu.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Změnou č.3 nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy. Z tohoto důvodu není ani třeba zpracovávat vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č.3 byla koordinována z hlediska širších vztahů při úpravě vymezení ÚSES a návrhu koridorů CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302.

Koridory jsou změnou č.3 zpřesněny na podkladu dat ZÚR SK a je tak vytvořen podklad pro koordinaci s územími sousedních obcí.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.3 územního plánu je zpracován na základě schváleného obsahu změny č.3.

Návrh změny č.3 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

V návrhu změny č.3 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP OPR Český Brod.

Změna č.3 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.3 je zpracováno v souladu se zákonem č.183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006 Sb., v platném znění, schváleným obsahem změny územního plánu, metodikami MMR ČR a Standardem.

Změna č.3 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání změny č.3 územního plánu bylo splněno.

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

Změna č.3 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

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

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.3 nenavrhuje nové plochy, u kterých by docházelo k novému odnětí ze ZPF.

Koridory CNZ.D021, CNZ.D022, CNZ.D064 a CNZ.D302 jsou již v ÚP zpřesněny a byly odřaty. Změnou č.3 dochází pouze k upřesnění vymezení tras koridorů dle aktuálních dat ZÚR SK bez nových záborů ZPF.

n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.3 nedojde k záboru ploch PUPFL.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.3.

p. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno v průběhu pořízení změny č.3.

q. Text územního plánu s vyznačením změn

Změnou č.3 se kompletně nahrazuje původní text ÚP Tuklaty novým textem. Původně rušený kompletní text úplného znění ÚP Tuklaty po změnách č.1 a č.2 zde uváděn není. Níže je uváděn pouze nový text ÚP tak jak je navrhován ve změně č.3.

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována k 24.6.2024 a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Řešené území se skládá ze dvou katastrálních území. Větší, jižní část území je tvořena katastrálním územím Tuklaty (sídlo Tuklaty). Menší, severní část je tvořena katastrálním územím Tlustovousy (sídlo Tlustovousy).

Tuklaty se budou i nadále rozvíjet jako obec ležící v rozvojové oblasti republikového významu OB1, ve které převažují zemědělsky obhospodařované pozemky doplněné zelení vázanou převážně na vodní toky protékající řešeným územím.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné zachovávat následující hlavní koncepční zásady:

- Vyvážený rozvoj celého řešeného území, které leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1.
- Územně a stavebně rozvíjet obě sídla řešeného území s ohledem na jejich význam a potenciál.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj veřejné a komerční občanské vybavenosti zejména v Tuklatech.
- Podporovat další rozvoj podnikatelských aktivit zejména v Tuklatech
- Podporovat další rozvoj výrobních a skladovacích aktivit ve vazbě na výrobní a skladovací plochy zejména podél silnice I/12.
- Při rozvoji obou sídel chránit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.
- Při dalším rozvoji respektovat nadřazené trasy dopravní a technické infrastruktury, včetně záměrů na jejich rozšíření a doplnění.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu prostřednictvím ploch BI – bydlení individuální, která je situována převážně do okrajových částí obou sídel, je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce prostřednictvím rozvoje ploch OK - občanské vybavení komerční v Tuklatech a ploch VL - výroba lehká navržených ve vazbě na silnici I/12. Dále je navržen rozvoj ploch pro sport v Tuklatech a posílení veřejných prostorů prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obou sídel tak, aby byla respektována a zachována jejich stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému ÚSES.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné respektovat následující hodnoty a zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Chránit veškeré nemovité kulturní památky v řešeném území, včetně stanoveného ochranného pásma jmenovitě zapsaných kulturních památek areálu kostela Narození sv. Jana Křtitele (ev. č. 867), tvrze, nyní zvonice (ev. č. 4101), areálu fary čp.19 (ev. č. 868), soubor soch u kostela a fary (ev. č. 869)
- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.
- Při využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže atd.).
- Nová zástavba musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel.

- Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a veřejné zeleně, včetně navrženého doplnění prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě a jejím doplněním v souladu s komplexními pozemkovými úpravami.
- Zajistit omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.
- Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
 - Kvalitní zemědělský a půdní fond
 - Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky a údolní nivy)
 - Vymezené prvky ÚSES
 - Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
 - Mlýnská alej západně od Tlustovous
 - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)
- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
 - Zachovalá urbanistická struktura v historickém jádru sídla Tuklaty v návaznosti na prostor tvrze Tuklaty, kostel Nanebevzetí sv. Jana Křtitele a areál bývalé fary (nyní obecní úřad).
 - Zachovalá urbanistická struktura v historickém jádru sídla Tlustovousy

c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

- BI - bydlení individuální
- BH - bydlení hromadné
- BX - bydlení jiné
- OK - občanské vybavení komerční
- OV - občanské vybavení veřejné
- OS - občanské vybavení - sport
- RI - rekreace individuální
- RZ - rekreace - zahrádkářské osady
- TU - technická infrastruktura všeobecná
- TO - nakládání s odpady
- DS - doprava silniční
- VL - výroba lehká
- VZ - výroba zemědělská a lesnická
- WT - vodní a vodních toků
- ZS - zeleň sídelní ostatní
- OH - občanské vybavení – hřbitovy

ZZ - zeleň - zahrady a sady

c.2 Základní zásady urbanistické koncepce

Při využití ploch je nutné respektovat následující základní zásady urbanistické koncepce:

- Centrem řešeného území jsou Tuklaty, ve kterých je zastoupena převážná většina občanské vybavenosti řešeného území.
- Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území obou sídel, nebo v přímé návaznosti na zastavěné území.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit. Rozvoj ploch výroby je směřován převážně v prostorech navazujících na stávající areál podél silnice I/12.
- Návrh zastavitelných ploch zohledňuje kapacity dopravní a technické infrastruktury obou sídel, případně navrhuje potřebná opatření k zajištění jejich zkapacitnění.
- Při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení kvality obytného prostředí, na kterém se bude podílet i návrh koridorů silniční dopravy vyplývající ze ZÚR SK.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby a navrhuje plochy veřejné zeleně prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje závazné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídel) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.
- Územní plán respektuje stanovené záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území toku Výmola.

c.3 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Tuklaty		
Z.1	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.2a	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.2b	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.3	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.4	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.10	OK - občanské vybavení komerční	Tuklaty
Z.11	OH - občanské vybavení – hřbitovy	Tuklaty
Z.12	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.13	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.14	BI - bydlení individuální, DS - doprava silniční	Tuklaty
Z.15	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.21	OS - občanské vybavení - sport	Tuklaty
Z.22	OS - občanské vybavení - sport	Tuklaty
Z.26	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.27	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.29	DS - doprava silniční	Tuklaty
Tlustovousy		
Z.6	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.7	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.8	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.9	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.24	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.25	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Plochy navržené na v návaznosti na zastavěná území mimo hlavní sídla		
Z.9	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.16	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Z.17	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.18	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.19	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.20	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.23	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.28	VL - výroba lehká	Tuklaty

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.4 Koncepce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy:
 - Plochy ZS - zezeň sídelní ostatní
 - Plochy ZZ - zezeň - zahrady a sady
- Plochy zeleně ZS – zezeň sídelní ostatní jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení v jednotlivých sídel, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsních prostorů, resp. jako plochy v sousedství ploch občanského vybavení. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně sídelní ostatní a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zezeň zůstala zachována.
- Plochy zeleně ZZ – zezeň – zahrady a sady tvoří převážně soukromé zahrady bez veřejného přístupu. Územní plán tyto plochy stabilizuje.
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch veřejně přístupné zeleně o několik nových ploch viz tabulka č.2.
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se preferují původní druhy dřevin.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Z.12	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.13	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.15	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.16	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty

Tab. 2 – Přehled navržených ploch sídelní zeleně

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1 Koncepce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení veřejného občanského vybavení jsou stabilizované, tvoří je zejména areály obecního úřadu, školy, mateřské školy, kostela a další drobnější stavby a jejich areály. Tyto plochy jsou zařazeny mezi plochy OV - občanské vybavení veřejné.
- V návaznosti na stávající areál hřbitova v Tuklatech je navržen jeho rozvoj prostřednictvím plochy Z.11
- V případě potřeby lze umístit další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách BI - bydlení individuální.
- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch OS - občanské vybavení - sport.
- Územní plán navrhuje plochy Z.21 a Z.22 pro rozvoj sportovních aktivit na severním okraji Tuklat v návaznosti na stávající fotbalové hřiště a dále výstavba doprovodných staveb o max. 1NP.

d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

d.2.1 Silnice, místní a účelové komunikace

Základní koncepce dopravní infrastruktury je zakreslena v hlavním výkrese, kde jsou zakresleny stávající a navržené trasy dopravní infrastruktury v řešeném území. V hlavním výkrese jsou veškeré komunikace v řešeném území zakreslené jako plochy DS - doprava silniční.

Základní stávající komunikační kostru řešeného území tvoří silnice I/12 vedoucí jižní částí řešeného území. Ta je doplněna soustavou silnic III. tříd, které jsou v území dlouhodobě stabilizované.

Územní plán zpřesňuje, v souladu se ZÚR SK, rozvoj ploch dopravní infrastruktury prostřednictvím následujících koridorů:

- CNZ.D021 - silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu. Koridor prochází jihozápadním okrajem řešeného území ve směru od Úval.
- CNZ.D022 - silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Koridor vede po jižním okraji řešeného území přibližně v trase stávající silnice I/12.
- CNZ.D064 - silnice II/101 – Mstětice – Úvaly - VPS s označením v ZÚR SK D064. Koridor vede po západním okraji správního území.
- CNZ.D302 - koridor pro rekonstrukci silnice I/12: Český Brod – Kolín. Koridor vede po jižním okraji řešeného území přibližně v trase stávající silnice I/12 a leží uvnitř koridoru CNZ.D022.

Výše uvedené koridory jsou v územním plánu zpřesněny na podkladu dat ZÚR SK a zakresleny jako koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Výše uvedené dopravní, stavby s nimi související a stavby tyto dopravní stavby podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné nebo navržené využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravních staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridorech možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byly koridory vymezeny. Části koridorů, které nebude využity pro stavbu silnic budou využity v souladu se současným, nebo navrženým využitím.

Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny bez rozlišení jako plochy DS - doprava silniční. Takto jsou zakreslené i komunikace, které byly katastrálně vymezeny v rámci komplexních pozemkových úprav.

Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obřatišť a rozšíření komunikací je přípustné v souladu se stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.2 Železnice

- Řešeným územím prochází Železniční trať č. 011 Praha – Kolín (Železniční koridor č.1).
- Na jižním okraji Tuklat se nachází železniční zastávka zajišťující spojení s širším okolím.

d.2.3 Parkovací a odstavné plochy

- Stávající parkovací a odstavné plochy jsou územním plánem stabilizovány převážně v rámci ploch DS - doprava silniční.
- Na jižním okraji Tuklat je v rámci plochy Z.14 navrženo zřízení parkovité P+R.
- Na jižním okraji Tuklat je pod železniční tratí č.011 navržena zastavitelná plocha Z.29, v rámci které se předpokládá výstavba garáže P+R s příjezdovou komunikací a autobusovým terminálem.

d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy

- Stávající cyklotrasy v řešeném území jsou stabilizované a územním plánem respektované jako součást ploch DS – doprava silniční, po které jsou vedené a značené.
- Mezi plochy DS – doprava silniční byla zařazena i nově realizovaná cyklistická a pěší stezka mezi Tuklaty a Tlustovou.
- Další nové plochy pro realizaci cyklostezek, případně cyklotras nejsou územním plánem navrhovány. Jejich realizace je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.5 Pěší a turistické trasy

- Významné pěší trasy jsou stabilizované jako součást veřejných prostorů, případně jako součást ploch dopravní infrastruktury.
- Řešeným územím neprochází žádná značená turistická trasa.
- Nové pěší a turistické trasy nejsou územním plánem navrhované. V případě potřeby je jejich realizace přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

d.2.6 Veřejná doprava

- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována autobusovou a železniční dopravou.
- Poloha autobusových zastávek a jejich počet je v území stabilizován.
- Poloha vlakové zastávky je v řešeném území stabilizovaná.

d.3 Koncepce technické infrastruktury**d.3.1 Zásobování pitnou vodou**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Zástavba obce Tuklaty a místní části Tlustovousy je zásobována pitnou a užitkovou vodou řadem skupinového vodovodu Škvorec – Tuklaty – Roztoklaty – Břežany II. Na tento řad je napojena vodovodní síť obce řadem, na který jsou napojeny zásobní řady do jednotlivých ulic. Na řady jsou napojeny přípojky pro jednotlivé nemovitosti.
- Stávající řady budou respektovány.
- Zdrojem vody pro jednotlivá sídla řešeného území jsou lokální zdroje.
- Před realizací nové zástavby a nových vodovodních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících vodovodních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídajícího zásobování vodou.
- Vodovodní řady pro zásobování vodou v zastavitelných plochách jsou součástí navrhované a budované infrastruktury těchto lokalit.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Obec Tuklaty a místní část Tlustovousy jsou odvodňovány oddílnou kanalizační soustavou s likvidací odpadních vod na obecní ČOV. Odpad z ČOV je vyústěn do nově vybudovaného odpadního potrubí do Výmoly. Na splaškové kanalizační síti jsou zřízeny 2 čerpací stanice splašků.
- Stávající koncepce likvidace odpadních vod a trasy stávajících kanalizačních stok budou respektovány.
- Nové kanalizační řady v jednotlivých sídlech budou budovány s ohledem na terénní poměry jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace.
- Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Plocha Z.17 - odvod splaškových vod je uvažován do stávající oddílné stokové sítě města Úvaly.
- Plocha Z.18 - odvod splaškových vod je uvažován do stávající oddílné stokové sítě města Úvaly.
- Plochy Z.19 a Z.20 - odvod splaškových vod je uvažován do ČOV Tuklaty.

d.3.3 Likvidace dešťových vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Obec Tuklaty a místní část Tlustovousy jsou odvodňovány oddílnou kanalizační soustavou. Dešťové vody ze silnic a zpevněných ploch jsou odváděny do Tuklatského potoka jednak dešťovou kanalizací a jednak příkopy a rigoly podél komunikací a cest.
- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.
- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

d.3.4 Vodní toky a vodní plochy

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Na potoce jsou zřízeny v obci Tuklaty požární nádrž a rybník pro sportovní lov ryb. V Tlustovousech jsou dvě vodní nádrže – rybníky.
- Respektovány budou stávající vodní plochy a toky včetně plošně a katastrálně nevymezených a bude zajištěn režim jejich ochranných, resp. manipulačních pásem (min. 6 m podél drobných vodních toků).
- Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků.
- Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení.
- Nové vodní plochy je přípustné budovat v souladu s podmínkami využití v plochách navazujících na stávající, případně revitalizované vodní toky.

d.3.5 Ropovody a produktovody

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektována bude stávající trasa ropovodu družba, včetně ochranného pásma, vedoucí severním okrajem správního území.
- Územní plán zpřesňuje v souladu se ZÚR SK koridor pro ropovod družba s označením jako CNZ.R01.
- Výše uvedená stavba technické infrastruktury, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné nebo navržené využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro stavbu technické infrastruktury, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen. Část koridoru, která nebude využita pro stavbu technické infrastruktury budou využity v souladu se současným využitím.

d.3.6 Zásobování plynem

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající VTL a STL plynovody a plynárenská zařízení včetně ochranných pásem, bezpečnostních pásem a pásem ovlivnění.
- Plynovodní řady mají pro řešené území pouze tranzitní charakter.
- Územní plán nenavrhuje plynifikaci obce.

d.3.7 Zásobování elektrickou energií

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektován bude stávající systém zásobování obce a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.

- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

d.3.8 Spoje

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.
- Respektována budou ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení.
- Respektován bude průchod radioreléových spojů.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

d.3.9 Likvidace odpadů

- Stávající koncepce likvidace odpadů včetně ploch pro likvidaci odpadů bude respektována.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

e. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

e.1 **Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny s převažujícím zemědělským využitím.
- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

WT - vodní a vodních toků

ZS - zeleň sídelní ostatní

ZZ - zeleň - zahrady a sady

ZK - zeleň krajinná

AP.t - trvalé travní porosty

AP.p - pole

LU - lesní všeobecné

- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

e.2 **Územní systém ekologické stability**

- Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků stávajících a navržených. Stávající prvky ÚSES jsou sítí vybraných částí kostry ekologické stability a navržený ÚSES je prostorové doplnění kostry ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině.
- V souladu se ZÚR SK je v severní části řešeného území zpřesněn nadregionální biokoridor NRBK.67 - Vidrholec - K68 určený k založení. Součástí trasy nadregionálního biokoridoru je vložené funkční lokální biocentrum LBC.4/13-13-17.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.

- V návaznosti na nadregionální ÚSES jsou v řešeném území navrženy následující prvky lokálního ÚSES:
 - Lokální biocentra: LBC.1/13-13-17 a LBC.1/13-13-22
 - Lokální biokoridory: LBK.6/13-13-17, LBK.6/13-13-22 a LBK.7/13-13-17

Pro funkční využití ploch biocenter je :

přípustné

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter

podmíněně přípustné

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- revitalizace vodních toků

podmíněně přípustné

- liniové stavby umístěvané do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru

nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

Interakční prvky

- Návrh základní kostry ÚSES v území je doplněn o interakční prvky, jakožto významná krajinná společenstva vytvářející podmínky rozličným rostlinám a živočichům. Kromě funkce ekologické a estetické, je zde sledován i účel půdoochranný.

e.3 Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny jako plochy DS – doprava silniční. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny i cyklotrasy. Cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či

dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému jednotlivých sídel na síť komunikací v krajině.

e.4 Ochrana před povodněmi

- Záplavové území Q_{100} včetně aktivní zóny záplavového území toku Výmola je respektované. Do těchto území není navrhována žádná nová výstavba.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
 - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.

e.5 Protierozní ochrana

- Základní funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES.
- Podél komunikací v krajině se navrhuje vysazení alespoň jednostranného pásu zeleně, který bude krajinnotvorným a stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi (návrh liniové zeleně není s ohledem na nemožnost grafického vyjádření ve vztahu k měřítkům výkresů součástí grafické části dokumentace).
- Jiné konkrétní protierozní opatření s územním dopadem nejsou územním plánem navrhována. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

e.6 Rekreace

- Stávající plochy a objekty individuální rekreace jsou v řešeném území respektované prostřednictvím ploch RI - rekreace individuální.
- Stávající plochy zahrádkářských osad jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch RZ - rekreace - zahrádkářské osady
- Územní plán nenavrhuje plochy pro individuální rodinnou rekreaci.

e.7 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin

- Do zájmového území okrajově zasahuje evidované chráněné ložiskové území 15390160 Vyšehořovice, které bylo stanoveno pro výhradní ložiska jílu B3 153902 Vyšehořovice - Svědčí Hůra, B3 154000 Vyšehořovice-východ a B3 153901 Vyšehořovice-Kamenné Panna.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1 Obecné podmínky a zásady

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Tuklat je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.

- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Všechny nové stavby na volných parcelách a v prolukách stávající zástavby budou mít na vlastních pozemcích samostatný přístup z veřejné komunikace.
- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- Stávající vzrostlá zeleň na zastavitelné ploše bude přednostně respektována.
- Řádně povolenou zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

Definice použitých koeficientů:

- KZP – koeficient zastavěné plochy – podíl zastavěné plochy (u průmyslových a skladových hospodářství) včetně dopravních a jinak zastavěných ploch a celkové plochy pozemku
- KZ – koeficient zeleně - podíl plochy zeleně a celkové plochy pozemku

f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

BH bydlení hromadné

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury
- dětská hřiště
- občanská vybavenost
- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- lokální služby obyvatelům
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- zařízení pro administrativu
- parkoviště a garáže pro osobní automobily
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, apod.), zejména: výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod) – např. autodílny, autoklempírny, zámečnictví, kovárny, strojní dřevovýroby, lakovny, laminovny, apod.
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety)

Podmínky prostorového uspořádání

- dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby
- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást stávající zástavby
- KZP = 0,30 / 0,35

BI bydlení individuální**Hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury
- dětská hřiště
- maloobchodní a stravovací zařízení
- lokální služby obyvatelům
- plochy pro tříděný odpad
- zdravotní zařízení (ordinace)
- menší sportovní relaxační zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- zástavba řadovými domy
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda nebo veřejná prostranství (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod)
- dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání

- individuální rodinné domy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podm. garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- Velikost stavebních pozemků:
Zastavitelné plochy: min. 1000 m², hlavní stavba = 15%, vedlejší stavba = 5%, KZP ≤ 0,2
Zastavěné území: min. 800 m², KZP ≤ 0,2

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.1

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba, ani dvojdomy
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou
- nutno zachovat min. 6 m volný neoplocený pás od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu
- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Topolová nebo ul. Na Vyhliďce
- KZP = 0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.2a

- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Spojovací.
- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy.
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou
- KZP = 0,2
- min. velikost pozemků = 800 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.2b

- izolované RD s jednou bytovou jednotkou
- se řadová zástavba ani dvojdomy
- výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.
- výška hřebene domů s 1 nadzemním podlaží a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.3

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.4

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.6

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba, výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou
- KZP =0,2, Min. velikost pozemků = 800 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.7

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou.
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 800 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.8

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou
- napojení na infrastrukturu a komunikace, ul. Na Patnáctém, ze strany západní ul. Úvalská při realizaci výstavby nutno zajistit funkčnost melioračního systému vně řešeného území
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.9

- zástavba bude provedena individuálními RD 1 NP s podkrovím.
- napojení na infrastrukturu a komunikace: silnice III/10165
- při realizaci výstavby nutno zajistit funkčnost melioračního systému vně řešeného území.
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1500 m²

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.12

- zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou nebo dvojdomy
- nepřipouští se řadová zástavba.
- výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím
- výška hřebene domů s 1 nadzemním podlaží a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m
- parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa
- izolované rodinné domy: KZP = 0,35, min. velikost pozemků = 600 m², min. nezastavěná plocha 55 %
- dvojdomy: KPZ = 0,35, min. velikost pozemků = 375 m², min. nezastavěná plocha 55 %

BX bydlení jiné**Hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech v izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla

Přípustné využití

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu
- zdravotní zařízení (ordinace)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- nepřipouští se rozšiřování stavebních pozemků do krajiny

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání

- individuální rodinné domy o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Nová zástavba tohoto typu se neuvažuje
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

OK - občanské vybavení komerční

Hlavní využití

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb v původních hospodářských areálech

Přípustné využití

- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení
- administrativa,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny
- sportovní a relaxační zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ubytovací zařízení (penzióny)
- stavby pro plnění funkce integrovaného záchranného systému
- hřbitov
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- v případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- činnosti provozované v původních hospodářských provozech v zastavěném území (v kontaktu s obytnou zástavbou) musí být prověřeny z hlediska vlivu na okolní prostředí (hluk, prach exhalace, organoleptické pachy, ...) jak z hlediska vlastní technologie provozu, tak i z hlediska vlivu dopravy (jako zdroj a cíl dopravního toku).

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Podmínky prostorového uspořádání

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby. Vytápění objektu nové stavby a při změně stávající stavby nesmí být řešeno kotlem na tuhá paliva s výjimkou zplyňovacích kotlů určených pro spalování dřeva a dřevní hmoty (peletky, pelety, kusové dřevo, štěpky).
- KZP ≤ 0,45
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- Nepřípustné využití:

OV občanské vybavení veřejné

Hlavní využití

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby, složky integrovaného záchranného systému, apod.)

Přípustné využití

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní
- maloobchodní prodej
- stravovací zařízení

- byty správců
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

OS občanské vybavení - sport**Hlavní využití**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály

Přípustné využití

- služební byt
- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál
- stravovací a ubytovací zařízení
- nezbytné technické vybavení
- parkoviště pro uživatele areálu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Podmínky prostorového uspořádání

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.
- $KZ = 0,45 / 0,70$

OH občanské vybavení – hřbitovy**Hlavní využití**

- hřbitov

Přípustné využití

- urnový háj
- rozptylová louka
- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, stavby související s údržbou hřbitova, atd.)
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím

RZ - rekreace - zahrádkářské osady**Hlavní využití**

- objekty a související území pro převládající rekreační pěstitelské aktivity

Přípustné využití

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně
- objekty pro individuální rekreaci (zahrádkářské chaty) – dle uvedeného prostorového regulativu
- parkoviště pro potřebu území
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinak narušují prostředí - (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- výstavba rodinných domů

Podmínky prostorového uspořádání

- objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.
- zastavěná plocha objektů nesmí překročit 16 m²
- KZP =0,10
- v rámci využití stávajících území zahrádek se připouští výstavba nových, nebo dostavba stávajících zahrádkářských chatek o velikosti určené příslušným předpisem. Údržba objektů se připouští
- parkoviště pro uživatele osady musí být řešeno s použitím vysoké zeleně

RI rekreace individuální**Hlavní využití**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

Přípustné využití

- chov drobných domácích zvířat
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím, Podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. 6m
- KZP =0,15

TU technická infrastruktura všeobecná**Hlavní využití**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

TO nakládání s odpady**Hlavní využití**

- asanace a rekultivace skládky

Přípustné využití

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

DS doprava silniční**Hlavní využití**

- silniční doprava (silnice, místní a účelové komunikace)

Přípustné využití

- silnice a komunikace včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- garáž P+R,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností
- autobusové zastávky a terminály včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň

DD doprava drážní**Hlavní využití**

- železniční doprava

Přípustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- parkoviště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VL výroba lehká**Hlavní využití**

- provozy lehké výroby: kartonážní a textilní výroba
- provozy polygrafické
- výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží
- skladové areály a dopravní terminály
- parkoviště pro potřebu zóny
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy

Přípustné využití

- výrobní a servisní služby,
- prodejní sklady, velkoobchod
- velkoplošný maloobchod (supermarkety, hypermarkety) s doprovodnými provozy
- speciální technologie
- výzkumná a vývojová pracoviště
- lokální administrativa a stravovací zařízení
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace)
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM
- občanské vybavení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů)

Podmínky prostorového uspořádání

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně. Vytápění objektů nových staveb a při změně stávajících staveb nesmí být řešeno kotlí na tuhá paliva.
- KZP = do 0,75
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň. tj. KZ 0,2
- podmínkou výstavby je napojení výrobních objektů na kanalizaci a související rozšíření ČOV vč. souvisejících objektů
- zajištění odvodu dešťových vod

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.23

- stanoven požadavek na ponechání pásu (nebo kultivaci nové) vzrostlé zeleně podél komunikace I/12 v šíři minimálně 4m
- zeleň umístěná v tomto pásu má vůči lokalitě Z.23 izolační charakter a může být oplocena.

VZ výroba zemědělská a lesnická**Hlavní využití**

- zemědělská výroba v zemědělské účelové výstavbě
- sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky, sklady krmiv

Přípustné využití

- zpracovatelská výroba, zpracování produkce, maloobchod
- vývojová pracoviště
- lokální administrativa a stravovací zařízení
- výrobní a servisní služby, strojní stanice
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití)
- sportovní a rekreační zařízení
- uskladnění odpadů ze živočišné výroby

Podmínky prostorového uspořádání

- Nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných a veřejných budov (případně stanovit pásma hygienické ochrany). Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. Vytápění objektů nových staveb a při změně stávajících staveb nesmí být řešeno kotlí na tuhá paliva.
- KZP = 0,50
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň
- nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných budov na sousedních pozemcích (případně stanovit pásma hygienické ochrany)

WT vodní a vodních toků**Hlavní využití**

- vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže plní funkci ekologicko-stabilizační, případně rekreační

Přípustné využití

- stavby sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů (výpusti, hráze, kaskády, vodní koryta apod.), nebo ochrany proti vodě jako přírodnímu živlu a pro další vodohospodářské účely
- dále je možné umísťovat cesty, mostky, přechody a další zařízení sloužící pěšimu, případně cyklistickému pohybu
- doprovodná a krajinná zeleň

Nepřípustné využití

- umístění staveb a provozů, jež negativním způsobem ovlivní vodní režim v území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZS zeleň sídelní ostatní**Hlavní využití**

- Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně

Přípustné využití

- parkové plochy
- cestní síť pro pěší a cyklisty
- městský mobiliář
- drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby.
- dopravní a technická infrastruktura
- herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZZ zeleň - zahrady a sady**Hlavní využití**

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

Přípustné využití

- veřejná a doprovodná zeleň
- drobné stavby sloužící danému využití (např. sklady nářadí, zahradní domky, bazény, altány, včelíny, atd.)
- oplocení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZK zeleň krajinná**Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky atd.)

Přípustné využití

- lesní pozemky
- meliorace
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa

AP.t trvalé travní porosty**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

- pozemky přírodních nelesních ekosystémů
- protipovodňová a protierozní opatření, včetně biotechnických (průlehy, meze, hrázky, stabilizace drah soustředěného povrchového odtoku pomocí zatravnění údolnic atd.)
- prvky územního systému ekologické stability
- umístování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky)
- plochy krajinné zeleně
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.
- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa

AP.p pole**Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření, včetně biotechnických (průlehy, meze, hrázky, stabilizace drah soustředěného povrchového odtoku pomocí zatravnění údolnic atd.)
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku s výjimkou změny na zahrady a sady
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků, avšak do maximální zastavěné plochy 50 m²
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa

LU lesní všeobecné

Hlavní využití:

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. poseady, krmelce, atd.)
- drobné stavby sakrálního charakteru, drobné stavby pro rekreaci a turistiku - např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s mobiliářem apod.
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

g. staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VD.D021	silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu
VD.D022	silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod
VD.D064	silnice II/101 – Mstětice – Úvaly
VD.D302	rekonstrukce silnice I/12: Český Brod – Kolín
VD.12	garáž P+R, včetně autobusového terminálu a příjezdové komunikace
VD.13	plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkoviště P+R
VT.R01	koridor pro ropovod Družba
VT.3	zásobovací vodovodní řad
VT.4	navrhované zásobovací řady v zastavitelných plochách
VT.5	navrhované kanalizační stoky, včetně stok v zastavitelných plochách

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nadregionální biokoridor určený k založení:

VU.NRBKK67

Lokální biokoridory navržené k založení:

VU.3

g.3 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje následující plochu pro asanaci:

VA.1 asanace skládky

h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v územním plánu stanovena.

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

Územní plán navrhuje následující plochy územních rezerv:

R.1 - BI - bydlení individuální

R.2 - BI - bydlení individuální

R.3 - OK - občanské vybavení komerční

R.4 - DD - doprava drážní

Využití ploch R.2 a R.3 je podmíněno vypracováním hydrogeologického a hydrologického posudku, který stanoví konkrétní zábranná opatření, jejichž výstavba bude podmínkou pro umístění jakékoliv stavby. Podmínky zástavby budou navrženy tak, aby nebyly sousedící pozemky zástavbou negativně ohroženy, vč. případné výstavby celoovodových drénů odvádějících srážkovou vodu do zásobníků a dalších vhodných opatření, která zabezpečí ochranu vlastnických práv k sousedním pozemkům

k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

U ploch Z.1 (US.1), Z.8 (US.2), a Z.24 (US3) je další rozhodování o jejich využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídel. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti do 13.9.2027.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.

Výkresy:

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

r. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje 42 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje 2 výkresy:

- | | | |
|----|-----------------------|------------|
| 4. | Koordináční výkres | 1 : 5 000 |
| 6. | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |