

NÁVRH
ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

TUHAŇ



03/2010

Pořizovatel: Městský úřad Mělník
Odbor výstavby a rozvoje
Náměstí Míru 1
276 01 Mělník

Projektant změny č. 2

Ing. arch. Vlasta Poláčková, atelier UP -24,
Na Petynce 84, 169 00 Praha 6
atelier: U sadu 13, 162 00 Praha 6

Autorský kolektiv:

Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant

Spolupráce: Ing. arch. Zuzana HROCHOVÁ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

a) Vymezení zastavěného území.....	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
c.1) Urbanistická koncepce.....	5
c.2) Popis dílčích změn navržených změnou č. 2.....	5
c.3) Systém sídelní zeleně	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	7
d.1) Dopravní infrastruktura	7
d.2) Technická infrastruktura	7
d.2.1) Zásobování vodou	7
d.2.2) Odkanalizování	7
d.2.3) Zásobování elektrickou energií	8
d.2.4) Spoje.....	8
d.2.5) Zásobování plynem	8
d.3) Občanské vybavení	8
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	9
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	9
e.2) Územní systém ekologické stability	9
e.3) Ochrana před povodněmi	9
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	9
f.1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	10
g) Vymezení veřejně prospěšných 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	11
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	11
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	11
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	11
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....	12

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	12
k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	12
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části.....	13

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI (vložena na konci textové části):

- Hlavní výkres (1 výřez) 1 : 5 000
- Výřez z hlavního výkresu ÚPO - stav před změnou 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb 1 : 5 000

Ostatní výkresy schváleného ÚPO Tuhaň zůstávají beze změny, výkres Ochrana půdního fondu je součástí Odůvodnění změny č. 2

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno platným územním plánem z roku 2004. V rámci zpracování změny č. 2 je aktualizováno v oblasti lokalit této změny.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce Tuhaň, ochrany a rozvoje jeho hodnot navržená schváleným územním plánem obce Tuhaň (ÚPO) zůstává nezměněna.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Urbanistická koncepce

Celková urbanistická koncepce navržená schváleným ÚPO a jeho změnou č. 1 zůstává nezměněna.

Změnou č. 2 je v souladu s koncepcí platného územního plánu rozvíjena hlavně obytná funkce, naopak je utlumována výroba.

c.2) Popis dílčích změn navržených změnou č. 2

2Z1 Tuhaň – změna umístění mateřské školy

- jedná se o zpřesnění umístění MŠ oproti schválenému ÚPO dle zpracované projektové dokumentace.
- lokalita **2Z1a** je zařazena do **ploch občanského vybavení** (v původním ÚPO navržená plocha všeobecného bydlení)
- lokalita **2Z1a** je zařazena do veřejně prospěšných staveb a opatření, na které lze uplatnit předkupní právo
- lokalita **2Z1b** (plocha, která byla navržena pro umístění MŠ v původním ÚPO), je zařazena do ploch všeobecného bydlení a je vyjmuta z veřejně prospěšných staveb

2Z2 Tuhaň - víceúčelové hřiště (zastavitelná plocha)

- lokalita je zařazena **do ploch sportu - specifických** – podmínky (regulativy) pro využití této plochy jsou stanoveny v kapitole f.1)
- plocha sousedí s přírodní památkou, proto bude sousedství této plochy vysázen pás zeleně
- celá lokalita leží v záplavovém území Q₁₀₀, proto bude nutné při využití lokality respektovat podmínky, které pro využití stanoví vodoprávní úřad
- v jižní části lokality, kam zasahuje aktivní zóna, není možné oplocování ani umístění žádné zástavby
- lokalita je přístupná ze stávající místní komunikace

2Z4a Větrušice - za areálem ZD (zastavitelná plocha)

- lokalita je zařazena do ploch smíšeného bydlení
- lokalita je přístupná ze stávající komunikace spojující Tuhaň se silnicí II/331 a od západu z navržené místní komunikace
- podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne parcelaci, dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezení veřejného prostranství o velikosti minimálně 1000 m² a navrhne koncepci technické infrastruktury, v případě potřeby navrhne i novou trafostanici

2Z4b Větrušice – lokální biokoridor

- zařazeno do krajinné zóny přírodní „P“
- navržený LBK 85 je v souvislosti s lepším využitím lokality 2Z4a posunut do souběhu s ochranným pásmem nadzemního vedení VN 22kV a na hranice obce

2Z5 Tuhaň sever (zastavitelná plocha)

- lokalita je zařazena do ploch všeobecného bydlení
- severní část lokality (**2Z5a**) je přístupná ze stávající komunikace, která bude upravena na potřebné parametry
- do lokality zasahuje okrajem záplavové území Q₁₀₀, které musí být respektováno; zástavba bude umístěována mimo něj
- v jihovýchodní části lokality (**2Z5b**), bude podmínkou pro rozhodování prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne parcelaci a dopravní obsluhu; řešení musí respektovat nadzemní vedení, případně navrhnout jeho přeložení
- na jižním okraji lokality 2Z5b pod vedením VN bude vynechána pěší komunikace

2Z7 areál ZD Tuhaň (plocha přestavby)

- lokalita je zařazena do ploch smíšeného bydlení, původně plocha výroby
- podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality
- bude respektována trasa obecní komunikace p.č. 608/20, ve které jsou uloženy některé sítě technického vybavení

2Z9 K Záboří, nad silnicí

- lokalita je zařazena do specifických ploch pro fotovoltaickou elektrárnu
- podmínky funkčního využití pro tuto lokalitu jsou navrženy v kap.f.1) a neumožňují jiné využití než umístění fotovoltaické elektrárny

2Z11 úniková cesta z Tuhaně

- rozšíření cesty, která bude sloužit jako úniková cesta z Tuhaně v případě povodní
- komunikace bude zajišťovat propojení Tuhaně se silnicí II/331
- podél komunikace bude vysázen pás doprovodné zeleně

2Z12 rozšíření ČOV Tuhaň

- požadavek vyplynul z posouzení možnosti rozšíření kapacity stávající ČOV
- lokalita navazuje na stávající ČOV
- bude respektováno záplavové území a aktivní zóna Labe

c.3) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou č. 2 dotčen. V rámci lokalit 2Z4 a 2Z7 musí být vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 1000 m².

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Celková koncepce veřejné infrastruktury navržená schváleným územním plánem obce Tuhaň zůstává beze změny.

d.1) Dopravní infrastruktura

- Změna č. 2 respektuje trasu pro přeložku silnice I/9, kterou sleduje platná dokumentace ÚPVÚC.
- Pro přístup k lokalitám pro výstavbu navržených změnou č. 2 jsou navrženy místní komunikace případně úprava stávajících na příslušné parametry.
- Navržena je úprava komunikace spojující Tuhaň se silnicí II/331, která bude v případě povodní sloužit jako úniková cesta.
- Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.
- Většina navržených obslužných komunikací je zařazena do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

d.2) Technická infrastruktura

Celková koncepce technické infrastruktury navržená schváleným územním plánem zůstává zachována.

d.2.1) Zásobování vodou

- Koncepce napojení nové zástavby na veřejný vodárenský systém KSKM zůstává zachována. Kapacita zdroje je pro napojení nové zástavby dostatečná.
- Předpokládá se, že nová zástavba bude napojena prodloužením stávajících vodovodních řadů, které budou uloženy v uličních prostorech.

d.2.2) Odkanalizování

- Nové plochy budou napojeny na stávající kanalizační síť. Je navrženo rozšíření ČOV na sousední plochu pro případ vyčerpání stávající kapacity.

d.2.3) Zásobování elektrickou energií

- Předpokládáme, že část zástavby se napojí na stávající trafostanice, nebo trafostanice navržené územním plánem. Pokud jejich kapacita nebude dostačovat, bude územní studií navržena plocha pro další trafostanici, která by byla napojena z nadzemního vedení 22 kV k trafostanici TS5.
- Navržená zástavba bude respektovat stávající nadzemní vedení VN 22 kV, případně bude navrženo jeho přeložení.
- Fotovoltaická elektrárna navržená v lokalitě 2Z9 bude napojena na síť VN 22 kV prodloužením nadzemního vedení od trafostanice TS 5.

d.2.4) Spoje

- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť v obci.

d.2.5) Zásobování plynem

- Koncepce zásobování obce plynem zůstává zachována.
- Lokality nové zástavby budou napojeny prodloužením stávajících středotlakých plynovodů, které budou uloženy v uličních profilech.

d.3) Občanské vybavení

Změna č. 2 řeší nové umístění pozemku pro mateřskou školu dle zpracované projektové dokumentace (dílčí změna **2Z1**).

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 2 se nedotýká celkové koncepce uspořádání krajiny navržené platným ÚPO.

e.2) Územní systém ekologické stability

Změna č. 2 upravuje trasu navrženého lokálního biokoridoru **LBK 85**. Kvůli lepšímu využití lokality **2Z4a** je trasa posunuta k ochrannému pásmu elektrického vedení a na hranici obce. Na LBK 85 na území obce Kly se napojuje ve stejném místě, kde to předpokládala změna č. 1 územního plánu obce Tuhaň.

e.3) Ochrana před povodněmi

Na území obce Tuhaň je stanoveno záplavové území Q_{100} včetně aktivní zóny.

Do záplavového území zasahuje celá lokalita **2Z2** (víceúčelové hřiště), **2Z12** (rozšíření ČOV) a malá část lokality **2Z5a** (plocha všeobecného bydlení). V těchto plochách bude nutné respektovat podmínky, které pro využití stanoví vodoprávní úřad

Aktivní zóna zasahuje do části lokality **2Z2** určené pro víceúčelové hřiště. V této části lokality nesmí být umístěovány žádné stavby ani oplocení. V aktivní zóně leží rovněž lokalita **2Z12** určená pro rozšíření ČOV.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

f.1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Lokality navržené změnou č. 2 územního plánu jsou zařazeny do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- lokality **2Z1b**, **2Z5a**, **2Z5b** jsou zařazeny do ploch **bydlení všeobecného**
- lokality **2Z4a**, **2Z7** jsou zařazeny do ploch **smíšeného bydlení s drobnou výrobou a službami**
- lokalita **2Z1a** do ploch **občanského vybavení**
- lokalita **2Z12** do ploch **technického vybavení**
- lokalita **2Z4b** do **krajinné zóny přírodní** (navržený lokální biokoridor)

Pro uvedené plochy a krajinné zóny byly podmínky využití (regulativy) stanoveny platným územním plánem a zůstávají nezměněny.

Nově jsou změnou č. 2 územního plánu stanoveny regulativy (podmínky) pro využití lokality **2Z2** (plochy sportu – specifické) a **2Z9** (specifická plocha pro fotovoltaickou elektrárnu):

PLOCHY SPORTU - SPECIFICKÉ

Hlavní využití:

- sportovní plochy – víceúčelové hřiště.

Přípustné využití:

- nezbytné komunikace,
- oplocení (pouze v části pozemku mimo aktivní zónu záplavového území),
- zatravnění, zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby a ostatní zařízení mimo vyjmenovaných v přípustném využití.

Podmínky:

- minimalizace zpevněných ploch,
- v aktivní zóně záplavového území nesmí být umíst'ovány žádné stavby ani oplocení,
- v záplavovém území je nutno respektovat podmínky, které pro využití stanoví vodoprávní úřad.

SPECIFICKÁ PLOCHA PRO FOTOVOLTAICKOU ELEKTRÁRNU

Hlavní využití:

- technická infrastruktura – fotovoltaická elektrárna.

Přípustné využití

- nezbytné související technické zázemí,
- nezbytné komunikace,
- oplocení,
- zatravnění, zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby a ostatní zařízení mimo vyjmenovaných v přípustném využití.

Podmínky:

- minimalizace zpevněných ploch.

f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Změna územního plánu navrhuje výhradně nízkopodlažní obytnou zástavbu (do 2 nadzemních podlaží a podkroví).

Dodržení podmínek prostorového uspořádání při výstavbě stanovených platným územním plánem by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Další podmínky prostorového uspořádání nejsou touto změnou územního plánu obce stanoveny.

K umíst'ování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

g) Vymezení veřejně prospěšných 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, pro které lze vyvlastnit

Změnou č. 2 jsou nově vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona a uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona:

- **2V1** úniková cesta z Tuhaně
- **2V2** místní komunikace pro lokalitu 2Z5
- **2V3** místní komunikace v lokalitě 2Z7
- **2V4** místní komunikace pro lokalitu 2Z4a
- **2V5** rozšíření ČOV

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Změnou č. 2 jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona a uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona:

- úprava trasy navrženého lokálního biokoridoru **LBK 85**

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kromě veřejně prospěšných staveb, uvedených v kapitole g.1) lze předkupní právo uplatnit pro tyto další stavby dle §101 stavebního zákona:

- **2V6** mateřská škola (nahrazuje plochu č.4 vymezenou pro MŠ platným územním plánem obce; plocha č.4 se změnou územního plánu č.2 ruší)

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změna č. územního plánu vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií:

2Z4 Větrušice - za areálem ZD (zastavitelná plocha)

- Lokalita zařazena do ploch smíšeného bydlení.
- Studie navrhne parcelaci, dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000 m² a navrhne koncepci technické infrastruktury, v případě potřeby navrhne i novou trafostanici.
- Směrem k navrženému lokálnímu biokoridoru budou navrženy zahrady, zástavba na pozemcích bude umístěna co nejdále od biokoridoru.

2Z5b Tuhaň sever (zastavitelná plocha)

- Lokalita zařazena do ploch všeobecného bydlení.
Studie navrhne parcelaci a dopravní obsluhu lokality, při využití lokality musí být respektováno nadzemní vedení VN 22 kV, případně musí být navržena jeho přeložka.

2Z7 areál ZD Tuhaň (plocha přestavby)

- Lokalita zařazena do ploch smíšeného bydlení.
- Studie navrhne parcelaci a dopravní obsluhu uvnitř lokality a vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000 m².
- Bude respektována trasa obecní komunikace p. č. 608/20, ve které jsou uloženy některé sítě technického vybavení.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Změna č. 2 nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 2 územního plánu nevymezuje žádné územní rezervy.

I) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Textová část návrhu změny č. 2 Územního plánu obce Tuhaň obsahuje 13 stran, včetně titulní strany, údajů o pořizovateli a projektantovi a obsahu.

Výkresy byly zpracovány tak, aby optimálně zobrazily navrhované změny.

Grafická část návrhu změny č. 2 obsahuje tyto výkresy:

- Hlavní výkres (1 výřez) 1 : 5 000
- Výřez z hlavního výkresu ÚPO - stav před změnou 1 : 5 000
- Veřejně prospěšné stavby 1 : 5000

Grafická část odůvodnění změny č. 2 obsahuje výkres:

- Vyhodnocení záborů půdního fondu 1 : 5 000
- Zásobování elektrickou energií, spoje..... 1: 5 000

Koordinální výkres není zpracován, protože jeho obsah je totožný s obsahem hlavního výkresu, zpracovaného před přijetím nové legislativy.

Výkres širších vztahů není změnou č. 2 dotčen.