

Územní plán Tisová

Návrh zadání



**Tisová u Tachova- Trnová u Tachova- Kumpolec- Jemnice u
Tachova**

Datum úpravy: prosinec 2016

Titulní list:

Obec:	Obec Tisová, Tisová 5, 348 01 Tisová
Katastrální území:	Tisová u Tachova, Trnová u Tachova, Jemnice u Tachova, Kumpolec
Pořizovatel:	MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování, Hornická 1695, 347 01 Tachov vedoucí odboru Ing. František Svoboda
Zpracovatel:	Ing. arch. Pavel Valtr, Urbioprojekt Plzeň
Určený zastupitel obce:	Bc. Kateřina Šroubová (starostka obce)

Základní údaje o zadání ÚP

Důvody pro pořízení územního plánu obce

Obec Tisová se rozhodla s ohledem na §188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) pro pořízení nového územního plánu.

Zastupitelstvo obce Tisová schválilo dne 17.10.2016 jako zhotovitele Územního plánu Tisová Urbioprojekt Plzeň- Ing. arch. Pavla Valtra.

Dne 23.11.2016 usn. B/7. rozhodlo o pořízení nového územního plánu Tisová (dále jen ÚP Tisová) z vlastního podnětu, usn. B/8 schválilo za pořizovatele Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování a usn. B/9 pověřilo Bc. Kateřinu Šroubovou jako „určeného zastupitele“.

Stávající územní plán obce Tisová byl schválen Zastupitelstvem obce Tisová dne 09.07.2001.

Změna č. 1 byla schválena dne 21.09.2005.

Změna č. 2 byla vydána dne 25.02.2008 opatřením obecné povahy č.1/2008, které nabylo účinnosti dne 12.03.2008.

Změna č. 3 byla vydána dne 27.04.2009 opatřením obecné povahy č. 1/2009, které nabylo účinnosti dne 26.05.2009.

Změna č. 4 byla vydána dne 23.10.2012 opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 07.11.2012.

Požaduje se prověřit dosud nevyužité plochy a potřebu jejich následného převzetí do nového ÚP Tisová.

Obsah

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na	3
1. Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch ..	3
2. Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	6
3. Koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	7
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	9
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	10
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	11

Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu

Územní plán Tisová bude navržen v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 ve znění Aktualizace č.1 politiky územního rozvoje 2015.

Obec Tisová se nenachází na žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti, ani v žádné specifické oblasti.

Územní plán Tisová bude navržen v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č.1.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

• Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

(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, jako např. i jako turistické atraktivity. 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 užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(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.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace povrchových vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu, Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou 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).

(24a) Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(28) Pro zajištění života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Řešené území se nachází ve Specifické oblasti Český les (SON1) a v Rozvojové ose Praha-Plzeň- Hranice ČR (- Nürnberg), z čehož vyplývají níže zmíněné požadavky:

Vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu.

Rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).

Vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Respektovat lokální letiště včetně jeho ochranného pásma.

Respektovat kulturní památky:

- Tisová- smírčí kříž (r.č. 13427/4-5119)
- Tisová- kostel sv. Mikuláše (r.č. 45312/4-1960)
- Lhotka- zámek Lhotka (r.č. 103765)
- Trnová- kříž (r.č. 31898/4-1961)
- Trnová- tvrziště (r.č. 102953)

Respektovat poddolované území.

- **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Aktualizovat zastavěné území obce.

Prověřit aktuální možnost využití zastavitelných ploch vymezených v Územním plánu obce Tisová a jeho změnách a v maximální možné míře respektovat stávající územně plánovací dokumentaci.

Prověřit možnost využití p.p.č. 23, 24, 25 a 1703 v k.ú. Tisová u Tachova jako plochy občanské vybavenosti (např. rozšíření mateřské školy).

Prověřit změnu využití p.p.č.1341, 1340 a 1216/4 v k.ú. Jemnice u Tisové z ploch pro hřiště na plochu pro bydlení v rodinných domech.

St. p. č. 92 v k.ú. Jemnice zahrnout do plochy umožňující bydlení v rodinných domech.

St.p. č. 93 a 94 v k.ú. Jemnice u Tisová zahrnout do plochy umožňující zemědělskou výrobu (karanténa zvířat dovezených ze zahraničí, bourárna, místnost pro dojení a místnost pro výrobu mléka.

Na p.p.č. 235/1 vymezit plochu umožňující agroturistiku (ubytování).

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

• Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. Omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

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. 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.

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky veřejného zdraví. 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).

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

• Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Nejsou žádné požadavky.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Navrhnout koncepci odkanalizování chalupářských sídel.

Respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně ochranného pásma zejména:

- Nadzemní vedení elektrické energie 110 kV
- Plynovod STL

- **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Prověřit možnost vybudování cyklostezky podél komunikace z Tisové do Lhotky.

Zpracovat projekt na vodovod a kanalizaci Tisová- Jemnice, včetně plochy pro technickou infrastrukturu na p.p.č. 10/20 v k.ú. Jemnice u Tisové.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci podzemních vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.

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.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.

Chránit hodnoty krajinného typu rybníčních oblastí, zejm. nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

Respektovat maloplošné zvláště chráněné území PR Tisovské rybníky

Respektovat krajinný typ Tachovskochodské oblasti.

Zpřesnit vymezení skladebních částí regionálního ÚSES (regionální biokoridor 1066, regionální biocentrum 1088) a vymežit skladebné části lokálního ÚSES.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Respektovat památné stromy včetně jejich postavení v krajinné kompozici.

- **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Navrhnout vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.

Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF.

Respektovat významné krajinné prvky ex lege a registrované významné krajinné prvky.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

LAPV Kočov zpřesněna v ZÚR Plzeňského kraje.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Zpracovat lokalitu akumulace povrchových vod LAPV Kočov II jako územní rezervu.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Nejsou požadavky na plochy a koridory územních rezerv.

- **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Nejsou požadavky na plochy a koridory územních rezerv.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Nejsou vymezeny.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Rekonstrukce silnice II. třídy 199/1 včetně obchvatu Tisové a Trnové (částečně zpřesněn Změnou č. 4 ÚPO Tisová), navazujícího na východní obchvat Tachova (SD 199/3).

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Nejsou žádné požadavky.

- **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Prověřit a případně převzít veřejně prospěšné stavby vymezené ÚPO Tisová.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Nejsou požadovány takovéto plochy.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Nejsou požadovány takovéto plochy.

- **Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Nejsou požadovány takovéto plochy.

- **Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Prověřit možnost podmínění lokality pro bydlení na severu Tisové územní studií nebo dohodou o parcelaci.

Prověřit možnost podmínění lokality pro bydlení na jihozápadě Trnové zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nejsou požadovány varianty řešení

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

1) Územní plán Tisová- Návrh

- Textová část ÚP- členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- Grafická část ÚP- bude zpracována nad aktuální katastrální mapou
 - Výkres základního členění území měřítko 1: 10 000
 - Hlavní výkres měřítko 1: 10 000
 - Hlavní výkres- detaily sídel měřítko 1: 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací měřítko 1: 10 000

2) Územní plán Tisová- Odůvodnění

- Textová část odůvodnění ÚP- členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- Grafická část odůvodnění ÚP- bude zpracována nad aktuální katastrální mapou
 - Koordinační výkres měřítko 1:10 000
 - Koordinační výkresy- detaily sídel měřítko 1:5 000
 - Výkres širších vztahů měřítko 1:50 000
 - Výkres předpokládaných záborů ZPF měřítko 1:10 000
 - Výkres předpokládaných záborů ZPF- detaily sídel měřítko 1: 5 000

Dokumentace bude zpracována v digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak v digitálním zpracování, které bude pořizovateli k dispozici v každé fázi projektu.

ÚP Tisová bude vypracován v těchto počtech paré:

- Návrh ÚP Tisová pro společné jednání- 3 paré včetně CD (formát .pdf)
- Návrh ÚP Tisová pro veřejné projednání- 2 paré včetně CD (formát .pdf)
- ÚP Tisová- úprava před vydáním ÚP- 4 paré včetně CD (grafická část v digitální vektorové- *.dgn, *.shp- i rastrové podobě- *.pdf, textová část ve formátu *.doc a *.xls)

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V území nejsou navrhovány záměry, které by mohly mít významný vliv na udržitelný rozvoj území, proto se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Za technické pomoci zpracovatele a na základě konzultace s určeným zastupitelem vypracovala Ing. Aneta Nejedlá