

# ÚZEMNÍ PLÁN TLUSTICE

- Návrh zadání zpracovaný v souladu s ustanovením  
§ 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,  
v platném znění (dále jen stavební zákon)

**Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Tlustice zastoupený Mgr. H. Kaššovou, starostkou obce

Určená zastupitelka: Mgr. Helena Kaššová

Projektant: Ing. Jana Kalertová, autorizovaný architekt pro obor územního plánování,  
ČKA 4310

Etapa: Návrh zadání územního plánu Tlustice zpracovaný podle ustanovení § 47  
odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně  
analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence  
územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad ve spolupráci s určeným zastupitelem a  
Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti  
podle § 24 stavebního zákona

**Červenec 2019**

# Územní plán TLUSTICE

---

Dne 14. 12. 2017 rozhodlo Zastupitelstvo obce Tlustice ve smyslu ustanovení § 44, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení nového územního plánu (ÚP) Tlustice. Na tomtéž jednání ZO byla jako zastupitelka určená pro spolupráci s pořizovatelem schválena Mgr. Helena Kaššová a zároveň bylo rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Tlustice při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím Zdeňky Klenorové.

Důvody k pořízení nového územního plánu mimo jiné vyplývají ze stavebního zákona, který u dokumentací schválených před datem 1. lednem 2007 omezuje datum jejich platnosti nejpozději do 31. 12. 2022.

Návrh zadání územního plánu Tlustice datovaný červenec 2019 je zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozборы (dále jen P+R) zpracované autorizovaným architektem pro obor územní plánování Ing. Janou Kalertovou, dále územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Hořovice (dále jen ÚAP), konkrétně jejich aktualizace z roku 2016 a dále aktuální znění dokumentace Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR Středočeského kraje). Návrh zadání územního plánu zpracovaný pro správní území obce Tlustice pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování Územního plánu Tlustice z těchto jmenovaných dokumentů vyplývají.

Návrh zadání Územního plánu Tlustice datovaný červenec 2019 bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

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

**a.1.1) Celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje obce je třeba založit na jejích níže uvedených nesporných výhodách, hodnotách a skutečnostech, kterými jsou:**

1. Poloha obce ležící v jihozápadní části okresu Beroun s příznivým dopravním napojením na sousední obec s rozšířenou působností - Hořovice - centra vyšší občanské vybavenosti a zaměstnanosti a rovněž do Prahy prostřednictvím dálnice D 5, s níž spojení zajišťuje sjezd v blízkosti obce vzdálený cca 3 km. Toto jsou skutečnosti, které mají zcela nepochybně významný vliv nejen na stabilizaci stávajícího bydlení ,

## Územní plán TLUSTICE

---

ale i ploch podnikání a na jejich případné rozvojové tendence. Od nového územního plánu obec očekává zejména vytvoření předpokladů pro další zkvalitnění podmínek pro bydlení, doplněného odpovídající ekonomickou základnou a občanským vybavením.

2. Kladné hodnocení pilířů hospodářského a sociálního jsou dány blízkou polohou obce vůči dálnici D5, která přináší území potenciál rozvoje bydlení a podnikání (hospodářský pilíř posiluje i umístění letiště a dalších ploch pro výrobu a podnikání), ovšem na úkor přírodního pilíře, který naopak vychází v záporných hodnotách díky malému podílu lesních a přírodních pozemků v území.
3. Příznivý demografický vývoj obce, kdy podle sčítání obyvatel v roce 2001 žilo na území obce celkem 807 obyvatel a v roce 2011 pak již 1009 obyvatel. S ohledem na stávající charakter řešeného území, který má obec zájem zachovat, pak jako hlavní cíle rozvoje budou prověřeny možnosti rozšíření nabídky ploch pro bydlení a ploch pro podnikání především v terciální sféře; dalším cílem pak bude upevňování postavení obce stabilizací existující občanské vybavenosti a s provedením odpovídajících návrhů na její případný rozvoj; to vše při respektování intenzivní zemědělské rostlinné výroby.
4. Na základě všech výše uvedených skutečností bude v návrhu územního plánu prověřena zřejmá potřeba orientovat se zejména na vytvoření kvalitního obytného prostředí doplněného odpovídající ekonomickou základnou (plochami drobného podnikání). Přičemž vlastním návrhem bude naplněn požadavek republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje uvedený v PÚR 2008 pod bodem (18) kapitoly 2) Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území: „Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury“. Obecně pak budou návrhem územního plánu vyhodnoceny veškeré republikové priority vztahující se z této dokumentace k řešenému území.

### a.1.2) Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce se zaměřit především na řešení těchto požadavků, závad, střetů a problémů:

1. Zaměřit na řešení špatného vztahu územních podmínek v pilíři životního prostředí způsobeného podle ÚAP nízkým podílem lesních a přírodních pozemků v území. V souvislosti s tím se při vlastních návrzích doporučuje věnovat pozornost respektování veškerých existujících ploch veřejné a ochranné zeleně; provést návrhy na její rozšíření včetně návrhu územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), při kterém bude s ohledem na nový mapový podklad zpřesněno umístění a průběh všech prvků ÚSES; a dále prověřit a po prověření provést návrhy související s možným zvýšením koeficientu ekologické stability.
2. Jako další pro řešení v ÚP Tlustice byly v ÚAP určeny níže uvedené problémy, jejichž způsob řešení či vyhodnocení (včetně těch, které svým charakterem přesahují možnosti řešení v rámci ÚP) bude uvedeno v příslušné kapitole textové části odůvodnění:

## Územní plán TLUSTICE

---

- 2.1 Dopravní závady místního významu - navrhnout řešení zimní dopravní závady na silnicích, kterou je tvorba sněhových jazyků a závějí, zejména na silničních úsecích vedoucích otevřenou krajinou severojižním směrem napříč převládajícím směru větrů - je otázkou pro územní plán, zda vybrat tyto úseky a sezónní umístění proti sněhových bariér podél nich vyznačit jako veřejně prospěšné opatření;
  - 2.2 Hygienická závada nadmístního významu - hlučnost dálnice D5;
  - 2.3 Podle KES nadprůměrně využívání území, se zřetelným narušením přírodních struktur;
  - 2.4 Ochranné pásmo letiště Tlustice (jediné řešení je vyhlášení nového ochranného pásma po změně vlastníka letiště);
  - 2.5 Střet záměrů - VR1 vs. rozvojové záměry obcí - trasa VRT plocha rezervy ze ZÚR;
  - 2.6 Srůstání obcí v jeden celek (Tlustice - Hořovice - Osek - Komárov - Chaloupky);
  - 2.7 Chybějící pěší propojení města;
  - 2.8 Chybějící cyklotrasa;
  - 2.9 Přemístění silnic;
  - 2.10 Chybějící kanalizace.
3. Provéřit a na základě prověření chránit popř. umístit na správním území obce nadmístní záměry vyplývající z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR:
- 3a) vysokorychlostní koridor dopravy VR1 dle dokumentace PÚR
  - 3b) koridor pro umístění stavby D097 – silnice II/117 Tlustice přeložka (označený v dokumentaci ZÚR jako VPS) opět včetně koridoru územní rezervy vysokorychlostní tratě vedeného severně od obce.

a.1.3) Ve vztahu k výše uvedeným skutečnostem pak budou v územním plánu (ÚP) prověřeny a na základě výsledků prověření vymezeny tyto zastavitelné plochy:

*(Pozn.: Rozsah ploch navržený k prověření je součástí Výkresu záměrů, hodnot a problémů Doplňujících průzkumů a rozborů označeného č. 3. Plochy jsou rozděleny na nečíslované návrhy převzaté z platného územního plánu a na číslované požadavky uplatňované na změnu využití nově na základě požadavků občanů či obce).*

1. Zastavitelné plochy vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací (tj. územním plánem a jeho změnami) jako:
  - plochy s převažující funkcí bydlení na východním, západním a severním okraji obce,
  - plochy pro „smíšenou zónu řemesel a služeb“ na severním okraji obce navrhované v prostoru nad místní komunikací,

## Územní plán TLUSTICE

---

- Plocha přestavby na jihovýchodním obce určená pro „obslužnou sféru – občanskou vybavenost“,
  - „plochy výrobní zóny – drobné výroby a služeb“ nacházející se na jižním okraji správního území.
2. Návrh nových zastavitelných ploch vycházející z uplatněných požadavků veřejnosti popř. obce (*Pozn. Číslování ploch vychází z již výše uvedeného Výkresu záměrů, hodnot a problémů*):
- 2.a) Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení: Plochy č. 1 a 6 na východním okraji obce a plochy č. 5 na jihozápadním okraji obce, vždy v návaznosti na zastavěné území;
  - 2.b) Návrh nových zastavitelných ploch pro drobnou výrobu v ploše č. 3 nacházející se na jižním okraji správního území mezi stávajícími plochami výroby a letištěm;
  - 2.c) Návrh na vymezení plochy sportovně rekreační funkci se záměrem výstavby max. 3 chat, bungalovů nebo bydlení severně od obce v prostoru za dálnicí: plocha č. 4;
3. Návrh nových zastavitelných ploch pro umístění veřejné technické infrastruktury vycházející z platné územně plánovací dokumentace. Zároveň bude prověřena a navržena trasa koridoru pro umístění převaděče k likvidaci odpadních vod na ČOV Hořovice.

### a.1.4) Návrh plošného a prostorového uspořádání bude obecně vycházet z těchto podmínek, požadavků a úkolů:

1. Plošný rozsah ploch uvedených pod bodem a.1.3.) zadání a znázorněný ve výkresu záměrů, hodnot a problémů č. 3 je pouze orientační. Vlastní návrh územního plánu bude upraven a doplněn tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Návrh úpravy hranic jednotlivých ploch bude vycházet z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit. V rámci urbanistické koncepce stanovené projektantem tak může dojít k úpravě těchto ploch (k jejich zmenšení, rozšíření, popřípadě při zajištění návaznosti na zastavěné území a s přihlédnutím na využití dopravního napojení ze stávající silniční sítě k jejich vhodnému doplnění, eventuálně i k jejich odůvodněnému vpuštění).
2. Pro jednotlivé plochy uvedené pod bodem a.1.3) zadání, bude v ÚP Tlustice proveden návrh na jejich odpovídající „funkční“ zařazení ve smyslu vyhlášky č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Pokud budou vymezeny jiné plochy, bude jejich návrh v textové části územního plánu řádně odůvodněn.
3. Návrh územního plánu v řešeném území stanoví celkovou koncepci veřejných prostranství a stanoví podmínky pro využívání centra obce (podpora rezidenčního bydlení, vyloučení nových skladových objektů, podpora zeleně, oprava nádrží).

## Územní plán TLUSTICE

---

4. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části územního plánu pak bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
5. Stávající občanské vybavení ve smyslu ustanovení § 2 odst.1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona, zůstane územním plánem respektováno, návrh na rozšíření „veřejného občanského vybavení“ není uvažován. Ostatní občanská vybavenost tzv. „komerčního charakteru“ pak bude řešena v rámci přípustného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
6. Z hlediska rozvoje ekonomických aktivit vymezených na stávajících plochách výroby a skladování pak bude vhodné v novém územním plánu kromě návrhů uvedených pod bodem 3.1) zadání prověřit a na základě výsledků potvrdit veškeré plochy, vymezené pro tyto aktivity v dosud platné územně plánovací dokumentaci včetně stanovení odpovídajících funkčních a prostorových regulací.
7. Jedním z cílů při zpracování nového územního plánu bude potvrdit stávající charakter obce, který by tak měl plnit především funkci kvalitního obytného prostředí doplněného a podpořeného odpovídajícím zázemím ekonomické základny (viz. bod 3. a.1.1 zadání).
8. Z hlediska ochrany kulturního bohatství se na území obce nenachází žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním rejstříku, které by pak musel územní plán respektovat.
9. Území obce bude ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění považováno za „území s archeologickými nálezy“. Informace o existenci archeologických nalezišť nacházejících se v řešeném území, o jejich ochraně související s případným záměrem na zásah do tohoto kulturního dědictví a vyplývající z památkového zákona bude součástí textové části odůvodnění územního plánu.
10. Z obrazu, měřítka a prostředí obce, jehož správní území je v kapitole 6) ZÚR Středočeského kraje nazvané „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, z převážné části součástí krajiny sídelní (S) a v malé míře je dotčeno pak krajinnou příměstskou (U). Pro plánování změn v těchto územích jsou stanoveny tyto zásady: Vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny, přičemž změny ve využívání území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty (S) a naplnění zásad, že změny využití území v krajině příměstské (U) nesmí snižovat rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.
11. V návrhu územního plánu Tlustice bude dáována přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích stav i hodnoty území zhoršovaly, čímž bude zároveň naplněn i požadavek uvozený v bodě (16) kapitoly 2) „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ PÚR: „Při

stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“

12. Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou obecně vycházet z požadavků na naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahujících se ke správnímu území obce a uvedených v kapitole 1. „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“ ZÚR Středočeského kraje pod body:
- (01) Zpracovaným územním plánem budou vytvořeny předpoklady pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.
- (06) Zpracovaným územním plánem budou vytvořeny podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva ke svému území. Projektant se přitom se v rámci návrhů územního plánu soustředí zejména na:
- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a její stability;
  - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
  - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
  - d) upřesnění a zpracování cílové charakteristiky krajiny.

### ***a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:***

#### ***a.2.1) V návrhu územního plánu budou respektovány:***

- Nadřazené systémy dopravní infrastruktury – dálnice D5, silnice II. třídy II/117 a 114 silnice III. třídy III/1142, III/1145 a 1144, železniční vlečka, letiště , a to včetně ochranných pásem.
- Nadřazené systémy technické infrastruktury – energetika, plyn, vodovod, kanalizace, včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

#### ***a.2.2) V územním plánu budou prověřeny a na základě výsledků prověření navrženy:***

- plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu, vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací (tj. územním plánem a jeho změnami),
- dále na úseku dopravní infrastruktury budou prověřeny možnosti dopravních závad a provedeny jejich návrhy k odstranění těchto liniových popřípadě bodových závad v případě, že budou řešitelné územním plánem a budou mít do návrhu ÚP územní dopad,
- dále na úseku dopravní infrastruktury bude pro nově navrhované rozvojové plochy v případě jednoznačného řešení navržena základní

## Územní plán TLUSTICE

---

- hierarchie místních komunikací a jejich odpovídající napojení na stávající dopravní skelet obce,
- koridory či trasy pro vymezení cyklotras, cyklostezek, naučných stezek včetně návrhu obnovy cestní sítě ve volné krajině,
  - plochy a koridory pro technickou infrastrukturu, vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací (tj. územním plánem a jeho změnami),
  - obecně: na úseku technické infrastruktury bude pro nově navrhované rozvojové plochy navržena základní koncepce napojení na veřejnou infrastrukturu a dále bude prověřena a navržena trasa koridoru pro umístění převaděče k likvidaci odpadních vod na ČOV Hořovice (viz. bod 3 kapitoly a.1.3) zadání,
  - v případě návrhů napojení nových lokalit na stávající veřejnou vodovodní síť toto bude vycházet z prověření a potvrzení kapacity stávající vodovodní sítě. Při návrzích vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 08 73. V případě neexistence veřejné vodovodní sítě navrhnout jiné odpovídající zajištění požární vody.
  - návrhy napojení nových lokalit na stávající zařízení energetiky.
  - Na úseku odpadového hospodářství bude respektována stávající koncepce založená na zajištění likvidace odpadů pravidelným svozem.

a.2.3) Výše prověřované návrhy uvedené pod bodem 2.2) zadání budou zpracovány tak, aby obecně naplnily „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedené v PÚR 2008 pod body:

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury.

(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.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.



- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, s tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
- (30) 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.

**a.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**

a.3.1) Obecně bude územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů (Poznámka: Limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole a.2.1)

- vodní toky (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné),
- komunikační zařízení,
- radioreléová trasa včetně ochranného pásma,
- vzdálenost 50m od okraje lesa,
- výskyt archeologických nalezišť,
- poddolované území,
- územní systém ekologické stability - lokální biocentra a biokoridory vymezené platným územním plánem (Poznámka: Lokalizace těchto prvků bude provedena v souladu s požadavky uvedenými v bodě a.3.2 návrhu zadání),
- existence zemědělské půdy v nejlepších třídách ochrany – I. a II. třída,
- investice do půdy.

a.3.2) V rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny návrh územního plánu prověří a na základě prověření navrhne:

- Komplexní řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) – tzn. zpřesnění umístění biokoridorů a biocenter lokální úrovně vycházející z nového mapového podkladu. Návrh místního ÚSES bude zároveň zpracován tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Požadavky na vymezení nadřazeného systému ÚSES jsou dále uvedeny v bodě a.1.2), bod 1. zadání.

## Územní plán TLUSTICE

---

- Za účelem zlepšení prostupnosti krajiny obnovu a případné další doplnění cestní sítě včetně doplnění doprovodné zeleně podél těchto cest.
- Podmínky pro zlepšení stavu retenční schopnosti krajiny, eventuálně ke snížení vodní či větrné eroze.
- Koncepti uspořádání krajiny, která bude preferovat ochranu přírodních hodnot, omezení negativních vlivů zemědělské velkovýroby, podporu zemědělství zejména ve vztahu ke krajinnotvorbě, a určí možnosti využití přírodně-rekreačního potenciálu území.
- Ve vztahu k předchozí odrážce pak plochy, ve kterých bude vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

a.3.3) Obecně: Jednotlivé návrhy územního plánu budou zpracovány tak, aby při plánování změny v území a rozhodování o nich byly naplněny zásady péče o krajinu uvedené v kapitole 6. ZÚR Středočeského kraje nazvané „Vymezení cílových charakteristik krajiny“ pod bodem (206) a) až h)

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Z nadřazených dokumentací PÚR a ZÚR pro správní území obce vyplývá požadavek na vymezení koridoru územní rezervy pro vysokorychlostní trať (požadavek je součástí bodu a.1.2) – bod 3 zadání)

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

c.1) Z nadřazené dokumentace, konkrétně z kapitoly 7) „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, ZÚR Středočeského kraje pro zpracování návrhu ÚP Tlustice vyplývá požadavek na vymezení:

1) veřejně prospěšné stavby v oblasti silniční dopravy: Koridoru silnice II/117, přeložka Tlustice označeného jako D 097;

2) veřejně prospěšného opatření – územního systému ekologické stability: regionálního biocentra RC 1424 Štítec.

c.2) Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání konkrétně nestanoví. Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu budou v případě potřeby a po dohodě s obcí a pořizovatelem, vymezeny rozvojové plochy, jejichž využití pak bude podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Cílem vymezení takto podmíněných ploch by pak mělo být především řešení umístění dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách včetně stanovení urbanisticko - architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu.

**e) Případný požadavek na řešení variant – se nestanovuje.**

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Návrh územního plánu Tlustice bude zpracován, a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf .
- Návrh upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf. Pro vydání územního plánu bude odevzdán jeden kompletní návrh územního plánu a po jeho vydání v zastupitelstvu obce budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu \*.pdf + \*. dgn nebo ( \*. shp) předané na CD."
- Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky), a územní plán bude zpracován v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
- Výkresy budou ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku 1 : 100 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.
- Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
  - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal :.....
  - b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:.....

## Územní plán TLUSTICE

---

- c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:  
a případně kolonku pro otisk úředního razítka.
- Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:  
TEXTOVOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:
- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
  - b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
    - 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
    - 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
    - 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
    - 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
  - c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
  - d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
  - e) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
  - f) Výsledek přezkoumání návrhu 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.
  - g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
  - h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
  - i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
  - j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.
  - k) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
  - l) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
  - m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
  - n) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
  - o) Vyhodnocení připomínek.
- GRAFICKOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:
- a) Koordinační výkres.

- b) Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.
  - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- Textová část návrhu i odůvodnění územního plánu bude obsahovat údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů.
  - Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu územního plánu, projektant územní plán v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Konstatujeme tedy, že žádný z navrhovaných záměrů územního plánu není umístován v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostřední blízkosti. Z těchto důvodů v případě návrhů územního plánu očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Vzhledem k vlastním návrhům na provedení změn uvedeným v projednávaném návrhu zadání (návrh ploch pro bydlení a návrh ploch výroby a skladování charakteru terciální sféry bez dopadu negativních vlivů za hranice těchto areálů) pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhované změny svým charakterem rámec pro realizaci záměrů, uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.