

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TACHLOVICE

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Tachlovice
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starosta Miroslav Jansa
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ.....	3
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	8
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.....	9
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	9
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	10

Požadavek na pořízení nového územního plánu Tachlovice vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 28.6.2012. Důvodem pro pořízení nového územního plánu Tachlovice (dále jen „ÚP Tachlovice“) je ustanovení § 188 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územně plánovací dokumentace schválené před 1.1.2007 a také nutnost aktualizovat stávající Územní plán sídelního útvaru Tachlovice, zejména stanovením základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. Pro území obce byly zpracovány doplňující průzkumy a rozborů.

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru Tachlovice (dále jen „ÚPnSÚ Tachlovice“) schválený v roce 1999, včetně 5 změn.

Řešeným územím územního plánu bude správní území obce Tachlovice, které je tvořeno jedním katastrálním územím: Tachlovice. Rozloha řešeného území je 634 ha. Obec Tachlovice má v současné době 863 obyvatel (údaj ČSÚ k 1.1.2013).

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Obec Tachlovice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“).

Obec Tachlovice patří mezi menší sídla v oblasti západně od hlavního města Prahy. Převážná část obyvatel dojíždí do Prahy za prací, studiem a kulturou. V centru obce podél silnice II/101 se nacházejí rodinné domy venkovského charakteru, na které téměř v celém obvodu navazuje nová zástavba rodinných domů příměstského charakteru. Z původních zemědělských usedlostí jsou dnes zemědělsky využívané jen některé, většina je využívána pro výrobu a skladování (lokalita v jižní části sídla podél Karlštejnské ulice).

Cílem dalšího rozvoje území je zachovat venkovský charakter zejména v centru obce, s bydlením převážně v rodinných domech a vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenými dominantami architektonických prvků (zejména Kostel svatého Jakuba Většího, fara a velký císařský dvůr v centru obce) a přírodních prvků v území. Důraz bude kladen zejména na zachování a obnovu přírodních hodnot území, řešení veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby splňovala (dle daných konkrétních možností) požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti. Návrh ÚP Tachlovice by se měl z hlediska sídelní struktury zaměřit na posílení významu centrální části Tachlovic a jasně definovat hierarchii veřejných prostranství. Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec, a to zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání.

Územní podmínky obce jsou vyvážené – má kvalitní podmínky zejména pro příznivé životní prostředí a soudržnost obyvatel, je třeba ještě posílit hospodářský rozvoj území.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány, s ohledem na to bude prověřena možnost rozvoje bydlení, odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti OB1. Obec však nemá přímou návaznost na kolejovou dopravu a silnice vyšších tříd.

Podrobněji viz požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Tachlovice na území okolních obcí a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR:

- 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. Na území obce Tachlovice se požadavek týká zejména významných architektonických staveb obce – kostel svatého Jakuba Většího a fara, zachované urbanistické struktury centra sídla a bezprostředního okolí Radotínského potoka.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na

rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Na území obce Tachlovice bude prověřeno zejména další využití bývalého císařského dvora v centru obce a nové uspořádání návsi, včetně dopravního řešení.

A.1.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR:

Územně plánovací dokumentace kraje – ZÚR, vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011.

ZÚR stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Tachlovice:

- ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Tachlovice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha
- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou silnice nadřazené sítě a zejména na plochy brownfields
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny
- soustředit se na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Při prověřování a navrhování zastavitelných ploch je třeba přihlídnout k tomu, že obec Tachlovice není napojena na kolejovou dopravu, silnice nadřazené sítě a kvalitní hromadnou dopravu.

A.1.3 Upřesnění požadavků z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP):

Problémy k řešení pro území obce Tachlovice podle zpracované aktualizace ÚAP, které je třeba zohlednit při návrhu územního plánu Tachlovice:

- urbanistické závady
 - srůstání obcí – zamezit srůstání obcí
 - nevhodně řešené veřejné prostranství v centru obce
- hygienické závady
 - staré ekologické zátěže (Na Ladech)
- zábor kvalitní orné půdy - omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu

A.1.4 Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území, nerozšiřovat nepřiměřeně zástavbu do volné krajiny. Návrh ÚP Tachlovice prověří vhodnost navrhovaných zastavitelných ploch všech funkcí, zejména v lokalitách na rozhraní současného urbanizovaného území a volné krajiny. Rozsah zastavitelných ploch bude navržen s ohledem na postavení obce Tachlovice v rozvojové oblasti OB1, bez přímého napojení na kolejovou dopravu a silnici nadřazené silniční sítě.

- Předpokládá se prověřit zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD. Jedná se zejména o plochu průmyslové zástavby, technického vybavení vymezenou stávající ÚPD na jihozápadě sídla, plochy bydlení na západě sídla na levém i pravém břehu Radotínského potoka (mimo vedení prvků ÚSES) a plocha na východním okraji sídla (celkem cca 7,5 ha)
- Návrh ÚP Tachlovice bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství nejen v centru sídla, ale rovněž i v jeho odlehlejších částech.
- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport.

Nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec. Hlavní požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- Provéřit vhodnost zastavitelných ploch pro bydlení v jižní části obce (mezi silnicemi do Chýnčice a do Roblína), s ohledem na limity území (blízkost lesních pozemků, bývalý dobývací prostor) a z hlediska zachování krajinného rázu
- Provéřit požadavek na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území za hřbitovem a v lokalitě bývalého pivovaru, zejména s ohledem na urbanistickou koncepci obce a vedení regionálního koridoru RK 1186 Nučice – Škrábek (vymezeného ZÚR)
- Provéřit požadavek na rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na severovýchodě území na hranici katastru s obcí Dobříč s ohledem na stávající limity území (elektrické vedení vysokého napětí, napojení na technickou infrastrukturu – zejména kapacita ČOV, vodovodu), investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti, urbanistickou koncepci obce, požadavky ZÚR - bydlení s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou, využití dosud volných zastavitelných ploch a požadavek z ÚAP - nevhodnost srůstání zástavby s obcí Dobříč.
- Provéřit požadavek zastavitelných ploch pro bydlení, smíšených obytných ploch a ploch občanského vybavení podél Radotínského potoka v návaznosti na zastavěné území, s ohledem na vedení regionálního biokoridoru RK 1186 Nučice – Škrábek vymezeného v ZÚR, na revitalizaci Radotínského potoka)
- Provéřit vymezení plochy pro ekofarmu na levém břehu Radotínského potoka za bývalým pivovarem s ohledem na limity v území (vedení regionálního biokoridoru RK 1186 vymezeného ZÚR) a dopravní obslužnost
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §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 nevylučuje.“

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Návrh ÚP se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně a na zlepšení prostupnosti území, zejména pro pěší a cyklistickou dopravu.

A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní. Pro obec Tachlovice vzniká potřeba vymezení retenční nádrže na severním okraji obce.
- 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.
- V oblasti dopravní infrastruktury vymezuje PÚR ČR 2008 na území obce Tachlovice koridor vysokorychlostní dopravy VR1, jedná se o dopravní spojení na trase (Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Plzeň–Praha.

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

- zpřesnit koridor vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň, úsek Praha - Beroun (tunel) pro umístění veřejně prospěšné stavby D200
- vymezit koridor pro umístění stavby D067 – silnice II/101: úsek Tachlovice – Rudná, přeložka
- koridor pro umístění stavby D092 – silnice II/116: Chýnčice obchvat

Tyto požadavky jsou již zpracovány ve platné územně plánovací dokumentaci a budou z ní vycházet.

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- špatná dopravní situace
 - nevhodně řešené vedení komunikace přes náves (ZD100)
 - nedostatek parkovacích a odstavných stání
 - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
- ohrožení území sousedních obcí povodněmi a nízká průměrná potenciální retence - důsledně řešit likvidaci dešťových vod se zajištěním dostatečné retence a koncepci protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)

A.2.4 Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

Územím obce Tachlovice prochází silnice II.třídy č. 101 a silnice III.třídy č.0057. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací.

- Provéřit možnosti rozšíření stávajících nevyhovujících komunikací v obci vč. řešení chodníků. (zejména lokalitu Jakubské návsi z hlediska plynulosti a bezpečnosti dopravy v návaznosti na veřejný prostor návsi se zvýšeným pohybem pěších obyvatel).
- Provéřit potřebu vymezení odstavných a parkovacích stání.
- Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť).
- Provéřit dopravní napojení obce Mezouň na přeložku II/101
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.
- Komunikace navrhovat tak, aby byl zajištěn přístup pro požární techniku (obrátiště, přístup mimo OP nadzemních energetických vedení)
- Návrh ÚP Tachlovice uvede pro nové dopravní stavby kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot (ČSN 736110).
- Návrh ÚP Tachlovice prověří vedení a návaznost cyklistických tras, bude prověřena možnost vedení nových cyklistických stezek.
- V návrhu ÚP Tachlovice budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi.

Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresu koncepce technické infrastruktury. Plně budou respektována veškerá ochranná pásma sítí technické infrastruktury.

- návrh prověří kapacitní možnosti likvidace odpadních vod na obecní ČOV zejména s ohledem na požadavky vyplývající z rozsahu zastavitelných ploch včetně nově navrhovaných
- návrh prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry, včetně řešení zdrojů požární vody
- nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV
- bude kladen důraz na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním nebo retencí

- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku a možnost vymezení vhodné lokality pro sběrný dvůr.

Občanské vybavení

- návrh prověří dostatečnost občanské vybavenosti obce Tachlovice, případně navrhne jejich rozšíření s ohledem na bilanci rozvoje bydlení (zejména dostatečná kapacita vzdělávacích a výchovných zařízení, sociálních služeb a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva)

Veřejná prostranství

- Návrh ÚP prověří možnost vymezení veřejných prostranství.
- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR

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.

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy); cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – týká se zejména zeleného koridoru podél Radotínského potoka (návrh prověří zpracování výsledků územní studie Zelené pásy pořázené Krajským úřadem Středočeského kraje v r. 2009).

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

Přes území Tachlovice je veden regionální biokoridor RK 1186 Nučice - Škrábek. V ZÚR je vymezen jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: zpřesnit vymezení regionálních a neregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, zpřesnit vymezení ochranných zón neregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

ZÚR vymezují na území obce Tachlovice následující krajinný typ:

U17 – krajina příměstská

- zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra osídlení
 - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu.

ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny.

ZÚR naznačují koridorové vazby v krajině v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- „zelené klíny“ – propojení příměstského území s územím Prahy;
- polyfunkční a veřejný charakter koridoru.

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

- a) zajištění zejména přírodních, ekologických, vodohospodářských a rekreačních vazeb správného území hl. m. Prahy a jeho zázemí;
- b) koridory jsou v návrhu ZÚR vyznačeny jejich osou – osa by měla být promítnuta v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu - plochy smíšené v nezastavěném území. Pokud osu představuje vodoteč, měla by být dle možnosti v těžišti pásu. Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.

Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky)

Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti OB1 stanovuje úkol chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

závady ve využití krajiny

- prověřit možnosti revitalizace vodních toků v obci
- zvýšit ekologickou stabilitu - hodnota koeficientu ekologické stability je menší než 0,3

slabé stránky

- přetvořené koryto Radotínského potoka – zpracovat revitalizaci toku

A.3.4 Upřesnění dalších požadavků

Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

Budou vymezeny prvky ÚSES v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability se bude vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES podle nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.

V návrhu ÚP Tachlovice budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na zachování ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území.

Návrh ÚP Tachlovice stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodního toku (zejména v urbanizovaném území obce), podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m)

Při zpracování ÚP Tachlovice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Dále bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území (zejména koryto Radotínského potoka) a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území (retenční nádrž).

Formulovat principy pro výsadbu ev. kultivaci rozptýlené zeleně v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem. Na jihu území bude prověřen návrh na zalesnění (na jih od stávající zástavby, zvýšení koeficientu ekologické stability území).

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

V nadřazené územně plánovací dokumentaci nejsou vymezeny žádné požadavky na územní rezervy a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

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

Návrh ÚP Tachlovice prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství a stavba na tomto pozemku)

V návrhu ÚP Tachlovice budou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura - případné úpravy a návrhy místních komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení, zřizované ve veřejném zájmu.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravny, čerpací stanice, vodojemy, apod.) zřizovaná ve veřejném zájmu.
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi (zejména z přívalových dešťů) a jinými přírodními katastrofami.
- Opatření na ochranu archeologického dědictví.

Plochy pro asanaci

- Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

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

Návrh ÚP Tachlovice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu ev. územní studie.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

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

Návrh Územního plánu Tachlovice bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh Územního plánu Tachlovice bude zpracován pro celé území obce Tachlovice (k.ú. Tachlovice). Ochranné režimy budou součástí podmínek využití území, v plochách nebudou pokud možno navrhovány překryvné funkce (týká se zejména ploch ÚSES). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

Územní plán Tachlovice bude obsahovat návrh a odůvodnění.

Návrh bude obsahovat textovou část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. grafickou část.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

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

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Z rozboru udržitelného rozvoje území UAP vyplynulo, že obec Tachlovice má vyvážené území.

Obec se nenachází na žádné významné dopravní tepně, počítá se s plochami bydlení, služeb a občanského vybavení v centru sídla, novými plochami pro bydlení na severovýchodě území (cca 7,5 ha) a menší lokalita na jihu území (cca 1,5 ha), se situováním nových výrobních ploch se nepočítá.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPNSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011