

ÚZEMNÍ PLÁN

Tetín

NÁVRH ZADÁNÍ



Pořizovatel: Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun, Husovo náměstí 68, 266 43 Beroun-Centrum

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Tetín

Určený zastupitel: Ing. Ondřej Hrdlička

Datum zpracování: 6/2017

Městský úřad Beroun – odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako orgán územního plánování dle § 6, odst. 1) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 stavebního zákona zpracoval návrh zadání územního plánu.

Zadání územního plánu Tetín bylo schváleno Zastupitelstvem obce Tetín dne usnesením č. (bude doplněno po schválení).

Obsah:

Úvod.....	3
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce Tetín vyjádřené 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.....	4
a.1) požadavky na urbanistickou koncepci	7
a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	9
a.2.1) požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu	9
a.2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu	11
a.2.3) požadavky na veřejné občanské vybavení	12
a.2.4) požadavky na veřejná prostranství.....	13
a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny	13
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	15
c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	16
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	16
e) požadavek na zpracování variant řešení	17
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	17
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	18

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TETÍN

Úvod

Zastupitelstvo obce Tetín rozhodlo o pořízení nového územního plánu (dále jen ÚP) a svým usnesením č. 13/2016 dne 12.12.2016 určilo jako určeného zastupitele pana Ing. Ondřeje Hrdličku, zastupitele obce.

Obec Tetín žádostí ze dne 31.1.2017 evidovanou pod č.j. MBE/7873/2017/ÚPRR-ZeH požádalo Městský úřad Beroun jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení územního plánu Tetín.

Hlavním úkolem nového územního plánu je navrhnout koncepci udržitelného rozvoje obce Tetín, která podpoří přiměřený ekonomický rozvoj území, zohlední zájmy ochrany hodnot území s cílem vytvořit obec s polyfunkčním využitím území (bydlení, občanská vybavenost, dopravní infrastruktura, rozvoj podnikatelských aktivit, řemesla, obchod, služby apod.), přiměřeným velikosti obce a jejímu významu v sídelní struktuře, a to včetně návrhu koncepce využití navazující volné krajiny v rámci správního území obce Tetín. Cílem nového územního plánu by měla být dohoda občanů obce, majitelů nemovitostí, správců veřejné infrastruktury a dotčených orgánů včetně sousedních obcí, spočívající ve vzájemné součinnosti a pomoci při následné realizaci takovýchto záměrů v řešeném území.

Dalším důvodem pro pořízení územního plánu je zajistit soulad územně plánovací dokumentace obce Tetín s platnou legislativou v oblasti územního plánování i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou v tomto případě Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a zajištění souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1.

Pro zpracování návrhu zadání územního plánu Tetín byly využity doplňující průzkumy a rozborů pro ÚP Tetín zpracované Ing. Harjanti Zelinkovou. Návrh zadání ÚP Tetín byl dále zpracován na základě předané 4. Aktualizace územně analytických podkladů ORP Beroun, které Ing. Harjanti Zelinková zpřesnila v doplňujících průzkumech a rozbořech do podrobnosti nutné pro zpracování územního plánu, a rovněž na základě terénního průzkumu pořizovatele a informací poskytnutých vedením obce Tetín.



Obec Tetín se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností Beroun. Správní území obce Tetín tvoří jedno katastrální území Tetín u Berouna o celkové výměře téměř 1029 ha. Územní plán bude v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona řešit celé správní území obce. Obec nemá v současné době platný územní plán, ale pouze vymezené zastavěné území samostatným postupem dle § 58 - § 60 stavebního zákona (nabytí účinnosti 3.3.2008). Obec Tetín nemá téměř žádné

možnosti rozvoje, v období mezi roky 2012 a 2016 bylo dokončeno 14 bytů. Nejrozsáhlejší je výstavba rodinných domů v ulici Pod Ajskou. Obci chybí regulace výstavby, část obce leží mimo CHKO. Chybí omezení pro stavby v nezastavěném území.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce Tetín vyjádřené 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.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 (dále jen PÚR ČR) byla vládou ČR schválena dne 15. 4. 2015 usn. č. 276. Jedná se o závazný územně plánovací podklad a nástroj územního plánování, který řeší v republikovém kontextu územní záležitosti přesahující svým významem území kraje.

Při stanovování podmínek pro změny v území územní plán Tetín (dále jen ÚP Tetín) zohlední vybrané republikové priority obsažené v PÚR ČR a vztahující se svým obsahem k charakteru řešeného území. Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR ČR budou v řešeném území uplatněny z hlediska urbanistické koncepce zejména následující body:

- 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. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

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

- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

- 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).

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

- Územní plán bude chránit volnou krajinu před nekoncepčním a neodůvodnitelným plošným rozvojem, tedy před nežádoucí plošnou exploatací krajiny a suburbánní výstavbou.

Obec Tetín leží mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti. Poznámka: v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha jsou pouze obce ve střední a severní části ORP Beroun.

Obcí Tetín prochází koridor konvenční železniční dopravy **C-E40a** – trať č. 171 Praha-Beroun (čl. 84 PÚR ČR), který je součástí III. tranzitního železničního koridoru (součást TEN-T).

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ÚPD vydanou krajem jsou pro území obce Tetín Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen ZÚR SK) vydané dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje usn.č. 007-18/2015/ZK, přičemž aktualizace č. 1 ZÚR SK se týká zejména dálničního okruhu kolem Prahy.

Územní plán bude vytvářet podmínky:

- pro vyvážený rozvoj území obce Tetín, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel obce.
- pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené.
- pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Přitom se soustředit zejména na:
 - zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - upřesnění a zpracování cílové charakteristiky krajiny;
 - vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.
- pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje. Přitom se soustředit zejména na intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - poznávací turistiky,
 - vodní turistiky, zejména na řece Berounce.

Ochrana přírodních hodnot

- ZÚR SK stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:
 - respektovat ochranu přírodních hodnot (CHKO Český kras, NPR Koda, PR Tetínské skály, Evropsky významná lokalita, plochy pro těžbu nerostných surovin, významné krajinné prvky mimo území CHKO, skladebné části ÚSES)
 - chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
 - v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
 - při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;
 - ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;
 - vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vznik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů.
 - při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
 - při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot.

Ochrana kulturních hodnot

ZÚR SK stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Územnavky vyplývající z územně analytických pods rozšířenou působností Beroun, ve znění Aktualizace č. 4 z roku 2016 (dále jen ÚAP ORP Beroun)

- ÚP Tetín ověří aktuálnost záměrů obce uvedených v ÚAP ORP Beroun a pokud to bude v měřítku a podrobnosti zpracování územního plánu možné, vytvoří územní podmínky pro realizaci těchto záměrů.
- ÚP Tetín prověří možnost vytvoření podmínek pro odstranění závad a střetů identifikovaných v rámci ÚAP ORP Beroun a doplňujících průzkumů a rozborů.

Požadavky na ochranu přírodních hodnot území

- ÚP Tetín návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny a stanovením zásad ochrany přírodních hodnot zajistí územní ochranu níže uvedených přírodních hodnot, kterými jsou:
 - Evropsky významná lokalita Karlštejn – Koda;
 - CHKO Český kras;
 - NPR Koda;
 - PR Tetínské skály;
 - Nadregionální a regionální prvky ÚSES;
 - Významné krajinné prvky – registrovaný VKP Ratinka, Hvížd'alka, VKP ze zákona;
 - Zemědělská půda I. a II. třídy ochrany;
 - Vodní zdroj Domašov;
 - Jeskyně;
 - Ložisko nerostných surovin.

Požadavky na ochranu kulturních hodnot území

- ÚP Tetín vytvoří předpoklady pro ochranu a rozvoj kulturních hodnot v území, které vznikly činností člověka v souvislosti s historickým vývojem obce.
- V územním plánu budou stanoveny zásady ochrany kulturních hodnot území a podmínky funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující jejich územní ochranu. Při řešení bude zohledněna i existence drobných sakrálních staveb v území.
- Územní plán bude zejména respektovat nemovité kulturní památky:

	Název nemovité KP	Typ	parc. č.	Část obce
1	kostel sv. Kateřiny	objekt	37/1	Tetín
2	zvonice	objekt	37/2	Tetín
3	Hradní zeď	objekt	37/1, 37/2	Tetín

4	Kostel sv. Jana Nepomuckého	areál	1518, 68/1, 68/2	Tetín
5	Kostel sv. Ludmily	objekt	39	Tetín
6	Tarasní zeď	objekt	1456/1, 29/14	Tetín
7	Zřícenina hradu	areál	287/31, 287/34	Tetín
8	Zemědělský dvůr, zámek	areál	2/1	Tetín
9	Jeskyňe pod Tetínem	areál	Část 287/1, 287/31, celý 287/34, 288/1, 287/37	Tetín
10	Jeskyňe Koda	objekt	1445	Koda
11	Mlýn č.p. 4	areál	80, 1435, 1441/11	Koda

Náves s historickým centem obce a vč. ulice V Rybářích.

Požadavky na ochranu civilizačních hodnot území

Pro účely územního plánu se civilizačními hodnotami rozumí stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury včetně systému veřejných prostranství zajišťujících prostupnost území obce zejména pro pěší a cyklistický pohyb, významné stavby a zařízení občanské vybavenosti a ekonomických aktivit, atraktivita území pro rozvoj bydlení a rekreace, krajinné zázemí, fungující sportovní zařízení, zájem o trvalé bydlení, záměry rozvoje, sociální péče a zájem o bezpečnost obyvatel.

- V územním plánu budou vytvořeny předpoklady a stanoveny zásady pro ochranu a rozvoj civilizačních hodnot, které vznikly činností člověka v území.
- Rozvoj civilizačních hodnot bude posílen návrhem rozvojových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, podnikatelské aktivity, dále návrhem ploch pro rozvoj dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství jak urbanizovaného, tak krajinného prostředí.

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Cílem urbanistické koncepce ÚP Tetín bude vyvážený všeobecný rozvoj obce s důrazem na ochranu převažující rezidenční funkce obce obsloužené základním občanským vybavením, při umožnění individuální rekreace a při současném zachování a možnosti vytvoření nových ekonomických aktivit v míře odpovídající velikosti obce.
- Územní plán vytvoří podmínky pro zmírnění předpokládaného úbytku obyvatel zejména vymezením ploch pro bydlení a vytvořením podmínek pro zkvalitňování a rozvoj veřejné infrastruktury. Při zpracování územního plánu vycházet z demografických rozborů s cílem zajistit rozumný nárůst počtu obyvatelstva v obci.
- Cílem urbanistické koncepce ÚP Tetín bude zajistit funkčně, prostorově i esteticky vyvážený rozvoj obce Tetín takovým způsobem, aby byl vhodně doplněn výraz obce, její půdorys a charakter zástavby a aby byl současně zachován poklidný charakter obce s převážně obytnou a rekreační funkcí sídel a zemědělskou funkcí navazující volné krajiny v prostředí CHKO Český kras.

- Rozvoj území obce řešit především v uvažovaných plochách záměrů na provedení změn v území.
- Vytvářet podmínky pro setrvání mladých rodin a obyvatel v obci, zamezení odlivu obyvatel do sousedních obcí.
- Zastavitelné plochy budou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a s cílem efektivně využívat stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy v izolovaných polohách bez vazby na zastavěné území.
- Při vymezování nových ploch v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla. Územní plán vytvoří podmínky pro zachování a ochranu stávajících výškových hladin a struktury zástavby v rámci území. Budou respektovány zejména památkově chráněné objekty, dále také ostatní hodnoty v území.
- Územní plán stanoví jednotné podmínky využití pro plochy ležící v CHKO Český kras i mimo něj.
- Nové zastavitelné plochy nebudou vymezovány v záplavovém území vodního toku Berounka.
- Pro podporu drobného podnikání se doporučuje zahrnout převážnou část zastavěného území do ploch smíšené obytné příp. bydlení čisté.
- Pro objekty občanské vybavenosti budou vymezeny samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán vytvoří podmínky pro podporu turistického ruchu v obci.
- Územní plán stanoví hlavní, přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné využití. Budou stanoveny základní prostorové regulativy (minimální plocha pozemku, maximální výška zástavby, intenzitu využití a minimální plocha zeleně) a charakter a struktura zástavby.

Požadavky obce

- Územní plán bude vycházet z vypracovaného dokumentu Vize rozvoje, respektována budou zejména tato témata:
 - Revitalizace historického jádra obce (architektonicko-urbanistická studie 8/2016);
 - Veřejný prostor kolem Kulturního domu;
 - Úpravy fotbalového hřiště a jeho okolí;
 - Křižovatka ulic Na Knížecí a Dr. Aksamita.
- V územním plánu budou respektovány plochy dle stávajícího způsobu využití:
 - stávající zemědělské výroby (Velkostatek Tetín);
 - stávající občanské vybavenosti - kulturního domu s restaurací, základní škola, mateřská škola, muzeum, sokolovna, vinotéka, obchod;
 - dopravní a technické infrastruktury;
 - dobývací prostor – lom Hostim ID 60106 (LOMY MOŘINA spol. s r.o.).
- Zastavitelné plochy:
 - koncepce zastavitelných ploch bude vycházet především z vymezeného zastavěného území, které bude doplněno o nové záměry na zastavitelné plochy.
- Dosud známé záměry pro prověření zpracovatelem územního plánu:

Část Tetín:

- rozšíření o nové zastavitelné plochy bydlení v lokalitách Pod Ajskou;

- navrhnout doplnění stávající zástavby o zastavitelné plochy bydlení v jihovýchodní části obce poblíž ulic Pod Lešem (Na Dílech);
- prověřit možnost vymezení dalších zastavitelných ploch v obci.

Část Koda:

- ÚP Tetín stabilizuje stávající zástavbu, zamezí dalšímu rozšiřování zástavby, zejména rekreačních staveb na PUPFL.

Část Koledník:

- Stávající zástavba bude stabilizována, územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy.

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

a.2.1) požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

- Územní plán navrhne koncepci dopravní infrastruktury v souladu s navrhovanou koncepcí rozvoje území obce a vytvoří předpoklady pro optimální obsluhu stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále zajistí prostupnost území včetně vazby na volnou krajinu.

Silniční doprava

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Katastrálním územím Tetín neprochází žádná významější pozemní komunikace, veškeré silnice jsou III. třídy. Samotným sídlem Tetín prochází silnice III. třídy č.11530, č.11614, sídlo Koledník je dopravně napojeno na silnici III. třídy č. 11529.

- Územní plán navrhne koncepci dopravy, vycházet bude z pasportu komunikací. Územní plán prověří parametry místních komunikací a případně navrhne jejich úpravy v podrobnosti odpovídající územnímu plánu.
- V územním plánu budou stanoveny základní podmínky pro napojení zastavitelných ploch. Parametry a přesné umístění podružné sítě místních komunikací v zastavitelných plochách budou bez závazného územního vymezení, bude řešeno nebo v řízení o umístění stavby případně územními studii.
- Koncepce dopravní infrastruktury v ÚP Tetín bude řešena v souladu s požadavky na pozemní komunikace z hlediska jejich využívání dopravními prostředky integrovaného záchranného systému.

Železniční doprava

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

V rámci dopravní infrastruktury republikového významu se vymezuje koridor konvenční železniční dopravy C-E40a Beroun–Praha. Jedná se o trať č. 171 Beroun–Praha. Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Řešené území leží v Transevropském multimodálním koridoru Plzeň (železniční trať IV.A-Ž)

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu v koridoru do směru Plzeň a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy.

Zásady územního rozvoje navrhuji koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun – rekonstrukce jako veřejně prospěšnou stavbu D215.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Územím katastru obce prochází železniční trať č.171, která je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Železniční stanice jsou však pouze v obci Srbsko a v městě Beroun.

- Územní plán zpřesní vedení železničního koridoru.

Požadavky obce

- Územní plán vytvoří podmínky pro pěší propojení pod tratí formou propustku v místě bývalé značené turistické trasy.

Pěší a cyklistická doprava

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Územní plán bude respektovat nově vybudovanou cyklotrasu.
- Pro zachování průchodnosti pro pěší bude územní plán vycházet z tras řešených v dokumentu Vize rozvoje. Bude vymezena cyklotrasa směrem do Koněprus.
- Územní plán prověří možnost přemostění pro pěší a cyklisty přes řeku Berouнку v místě osady V Kozle. Navrhnout pěší propojení obce Tetín směrem k řece Berounce kolem Sokolovny s přechodem pod tratí nově vybudovaným propustkem (viz. železniční doprava, požadavek obce).

Doprava v klidu

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Parkování a odstavování vozidel bude řešeno především na soukromých pozemcích. Navrhnout vhodné parkovací plochy v obci pro zajištění turistiky.

a.2.2) požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

- Územní plán navrhne koncepci technické infrastruktury v souladu s navrhovanou koncepcí rozvoje území obce a bude vytvářet předpoklady pro optimální obsluhu stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby všemi druhy médií.
- Územní plán vytvoří podmínky pro nezbytné přeložky sítí technické infrastruktury související s vymezením zastavitelných ploch a ploch přestavby.
- Územním plánem budou respektovány stávající trasy a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu území a v případě potřeby budou vytvořeny podmínky zlepšení jejich parametrů. Stávající ochranná a bezpečnostní pásma budou respektována v měřítku a podrobnosti územního plánu a z hlediska jejich ochrany vyplývající pro územní plán z příslušných právních předpisů.
- Územní plán ve stanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání území připustí realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití. Pro významné stavby a zařízení technické infrastruktury vymezení plochy technické infrastruktury samostatně.
- V územním plánu budou vytvořeny podmínky pro ochranu a stabilizaci stávajících vedení a zařízení technické infrastruktury nezbytných pro obsluhu území a pro případné zlepšení jejich parametrů.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

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.

Vodovod

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

V rámci zastavitelných ploch bude navrženo doplnění resp. rozšíření stávající vodovodní sítě. Bude posouzena kapacita vodního zdroje.

Kanalizace

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Zjistit kapacitu a funkčnost stávající ČOV, případně navrhnout úpravu. Územní plán navrhne dobudování splaškové kanalizace v části obce. Navrhnout opatření pro řešení odvodu dešťových vod při přívalových deštích.

Zásobování plynem

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR:

V rámci technické infrastruktury republikového významu se vymezuje koridor pro plynovod přepravní soustavy ve Středočeském kraji, vedoucí z podzemního zásobníku Háje (Příbram) k obci Drahelčice, označen jako P8.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR zpřesňují koridor P8 pro VVTL plynovod Drahelčice – Háje jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu P01.

- Územní plán navrhne ve spolupráci s oprávněným investorem zpřesnění tohoto koridoru.
- Územní plán bude navržen tak, aby:
 - minimalizoval vedení trasy částmi území CHKO Český kras;
 - navrhnul opatření k minimalizaci vlivů na lesní porosty (PUPFL);
 - navrhnul opatření k minimalizaci vlivů na EVL Karlštejn-Koda.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Obec má vybudován plynovod.

- Územní plán navrhne místa napojení pro zastavitelné plochy.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Územní plán bude respektovat stávající vedení přenosové soustavy (zvláště vysokého napětí 400 kV a velmi vysokého napětí 220 kV) a distribuční soustavy (110 kV) procházejícího územím obce včetně ochranného pásma.
- ÚP Tetín bude respektovat záměr V412 - Zdvojení vedení 400 kV v úseku TR Hradec - TR Řeporyje (ČEPS).

Nakládání s odpady

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Územní plán navrhne novou plochu pro sběrný dvůr v Modrém lomu.

a.2.3) požadavky na veřejné občanské vybavení

Požadavky obce

- Územní plán navrhne využití Modrého a Bílého lomu, které bude vycházet z dokumentu Vize rozvoje a Plán investičního rozvoje 2017.
- Územní plán navrhne komplexní řešení sportovního areálu u fotbalového hřiště.

a.2.4) požadavky na veřejná prostranství

- Systém veřejných prostranství, která v územním plánu patří mezi základní kompoziční prvky struktury zástavby obce, bude navržen v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí a koncepcí veřejné infrastruktury.
- Územní plán vytvoří podmínky pro stabilizaci a zkvalitnění stávajících veřejných prostranství s prioritou vytvoření funkčního společenského parteru.
- Územní plán stanoví požadavky na vytvoření veřejných prostranství v nově vymezených zastavitelných plochách, příp. v plochách přestavby. Situování veřejných prostranství v těchto plochách lze následně prověřit územní studií, dohodou o parcelaci či regulačním plánem, pokud tak územní plán stanoví.
- Územní plán prověří možnost vymezení veřejných prostranství a veřejně přístupných ploch zejména v okolí objektů občanské vybavenosti apod. s důrazem na ochranu sídelní veřejné zeleně, nebo pro zajištění technické obsluhy území.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Územní plán bude respektovat stávající veřejná prostranství – náves, prostor křižovatky ulic Na Knížecí a Dr. Aksamita a prostor kolem Kulturního domu.
- Územní plán vytvoří podmínky pro obnovu ploch veřejně přístupné zeleně (zeleň na veřejných prostranstvích) v rámci zastavěného území obce; vycházet bude z dokumentu Vize rozvoje.

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- Volná krajina bude v územním plánu řešena jako prostor pro zajištění ekologických funkcí území - ekologická stabilita krajiny, zvýšení biodiverzity (rozmanitosti druhů v území), protierozní ochrana, zlepšení vodních režimů v území, ale také jako prostor pro ekonomickou činnost - zemědělství, lesnictví a v neposlední řadě též pro nepobytovou rekreaci.
- Územní plán nově stanoví koncepci uspořádání krajiny, která bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití. K plochám budou stanoveny územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují.
- Koncepce uspořádání krajiny stanoví zásady ochrany přírodních a eventuálně i kulturních hodnot v krajině, identifikuje, zohlední a ochrání krajinný ráz.
- Územní plán definuje rozhraní mezi urbanizovaným územím tj. zastavěným územím, zastavitelnými plochami, příp. plochami přestavby, plochami územních rezerv a volnou krajinou.
- Územní plán vyhodnotí důsledky navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond. Vyhodnocení bude obsahově zpracováno v souladu s ust. §4 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů a §3 a §4 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.
- ÚP Tetín minimalizuje zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa (PUPFL) a jiné dotčení trvalých lesních porostů. Případné zábory PUPFL budou řádně zdůvodněny ve smyslu platné legislativy. V případě dotčení pozemků určených pro funkci lesa nebo pozemků situovaných ve vzdálenosti do 50 m od kraje lesa, budou pozemky řádně identifikovány a vymezení ploch zdůvodněno ve smyslu platné legislativy.

- V souladu s úkoly územního plánování, spočívající ve vytváření podmínek v území pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, prověří nový územní plán možnou ochranu území vodního toku a v případě potřeby v záplavových územích stanoví podmínky omezení užívání území v souladu s požadavky zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Územní plán bude respektovat aktuálně stanovené záplavové území a vymezenou aktivní zónu záplavového území významného vodního toku Berounka jako limit využití území.
- ÚP Tetín stabilizuje plochy umožňující každodenní rekreaci – lesní porosty v okolí sídla, krajinnou zeleň i systém cyklistických tras bez významné kolize s motorovou dopravou, plochy sportovišť a další významné veřejně přístupné plochy využitelné pro rekreaci.
- Územní plán prověří síť historických cest a stávajících účelových komunikací využívaných pro zemědělství a lesnictví a navrhne systém cest zajišťující prostupnost území s vazbami mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

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 rozmanitosti 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.

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 umístění 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 vod.

Intenzivní urbanizace volné krajiny je nežádoucí.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR SK vymezují:

- nadregionální biocentrum 22 Karlštejn – Koda,
- osu nadregionálního biokoridoru 55 Týřov, Křivoklát - Karlštejn, Koda,
- regionální biokoridor 6004 Čertovy schody – Karlštejn Koda.
- V územním plánu budou prvky ÚSES vymezeny jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- Zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních 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 nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.
- Územní plán Tetín vytvoří podmínky pro naplňování stanovené cílové charakteristiky krajiny.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Územní plán Tetín bude respektovat a chránit oblast Natura 2000 – Evropsky významná lokalita – Karlštejn – Koda (kód CZ0214017).
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení jejich podmínek plošného a prostorového uspořádání bude územní plán chránit nezastavěné území a pohledově exponované plochy.
- Územní plán navrhne podmínky využití pro stávající stavby rekreačních chat na PUPFL v Kodě, aby bylo území stabilizováno a zamezilo se dalšímu rozvoji. Navrhnout místa pro retenci vody v krajině.
- Územní plán vymezí lokální biokoridory a biocentra. Vycházet bude z Generelu ÚSES z r. 2008. Koordinovat vzájemnou návaznost prvků ÚSES na hranicích řešeného území. Budou stanoveny podmínky pro ochranu prvků ÚSES.
- Budou respektovány podmínky ochrany stanovené v Preventivním hodnocení území CHKO Český kras z hlediska krajinného rázu – aktualizace 2008.

Požadavky obce

- Územní plán stanoví pro plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, které stavby, zařízení či jiná opatření budou s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona v těchto plochách vyloučeny s ohledem na ochranu krajinného rázu.
- V území okolo Domašova bude prověřen návrh opatření pro zadržení a zpomalení odtoku dešťové vody ze zemědělsky obhospodařovaných ploch.

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

Požadavky na vymezení konkrétních ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit, nejsou stanoveny. Požadavky na zpřesnění ploch ani koridorů územních rezerv nevyplývají ani z platné PÚR ČR ani z platných ZÚR Středočeského kraje.

- Plochy nebo koridory územních rezerv budou v územním plánu vymezeny v případě, že se jejich vymezení v průběhu zpracování územního plánu ukáže jako účelné nebo jako nezbytné s ohledem na nutnost ochrany území před nežádoucími budoucími změnami nebo s ohledem na nutnou ochranu hodnot území obce.
- V plochách a koridorech územních rezerv bude územním plánem stanoven odpovídající způsob využití území.
- Prověření plochy územní rezervy pro požadovaný účel lze provést např. územní studií, která prověří plánovaný záměr ve vztahu ke konkrétním územním souvislostem a posoudí, zda na realizaci plánovaného záměru převažuje veřejný zájem. V tomto případě bude stanovena lhůta pro pořízení územní studie nebo jiné projektové dokumentace nejdéle do čtyř let od vydání územního plánu, aby se předešlo neodůvodněnému omezení ve využití území.

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

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezí jako veřejně prospěšnou stavbu pro vyvlastnění zpřesněnou plochu resp. zpřesněný koridor pro umístění:

- D215 železnice - koridor železniční tratě č. 171 Praha -Beroun, optimalizace;
- P01 plyn - P01 PR E44 VVTL plynovod Drahelčice – Háje.

Veřejně prospěšná opatření

Jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění budou vymezeny následující plochy změn v rámci ploch resp. koridorů ÚSES:

- Nadregionální biocentrum: NC 22 Karlštejn – Koda;
- Nadregionální biokoridor: NK 55 Týřov, Křivoklát - Karlštejn, Koda;
- Regionální biokoridor: RK 6004 Čertovy schody – Karlštejn, Koda, Beroun.

Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- V rámci zpracování územního plánu bude prověřeno vymezení dalších druhů staveb jako veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění vyvlastnění pro stavby dopravní a technické infrastruktury.
- Jako veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění budou vymezeny všechny plochy změn v rámci ploch resp. koridorů ÚSES.

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

- Územní plán Tetín vymezí v případě potřeby plochy, u kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Obsah a účel regulačního plánu stanoví § 61 stavebního zákona. V takovém případě bude návrh územního plánu předložený ke společnému jednání ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona obsahovat návrh zadání regulačního plánu s obsahovým členěním ve smyslu přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Územní plán Tetín v případě potřeby podmíní rozhodování o změnách v území u vybraných rozvojových ploch zpracováním územní studie, která může v podrobnějším měřítku prověřit možná řešení, aby tak mohl být zpřesněn způsob uspořádání území a stanoveny podmínky pro využití jednotlivých pozemků ve vybraných rozvojových plochách.

- Územní plán Tetín vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci. Půjde zejména o rozvojové plochy pro bydlení, kde bude vhodné uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným řešením, aby byl zajištěn jejich souhlas se záměrem, s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací staveb, dále v případě, že současný stav rozdělení pozemků neumožňuje jejich dopravní obslužnost nebo v případě, že bude sledován veřejný zájem na tvorbě veřejných prostranství.

e) požadavek na zpracování variant řešení

- Zpracování variant řešení se nepožaduje.
- Pokud z projednání návrhu zadání vyplyne požadavek na zpracování variant, bude zadání obsahovat rovněž požadavky a podmínky pro jejich posuzování.

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

- Obsah územního plánu Tetín bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, a to se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů např. v tomto členění a formátech zpracování:

Výroková část ÚP Tetín

- textová část výroku bude zpracovaná digitálně ve formátu *.doc, příp. *.docx, tabulky ve formátu *.xls, příp. *.xlsx.
- grafická část – výkresy
 - Výkres základního členění území - měřítko 1:5 000
 - Hlavní výkres – výkres způsobu využití území - měřítko 1:5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací - měřítko 1:5 000

Odůvodnění ÚP Tetín

- textová část odůvodnění bude zpracovaná digitálně ve formátu *.doc, příp. *.docx, tabulky ve formátu *.xls, příp. *.xlsx.
- grafická část – výkresy
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

- Grafická část bude zpracována nad digitálním mapovým podkladem katastrální mapy georeferencovaným v souřadnicovém systému S-JTSK. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.
- Data grafické části územního plánu budou zpracována ve formátu *.shp s databází *.dbf, rovněž v souřadnicovém systému S-JTSK.
- Pro digitální zpracování územního plánu bude využit datový model Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů tzv. MINIS.
- Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.
- Návrh územního plánu bude zpracován formou opatření obecné povahy ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

Počet vyhotovení:

- Pro účely fáze společného jednání bude pořizovateli předáno:
 - 2 paré návrhu územního plánu v tištěné podobě
 - 1 digitální vyhotovení návrhu územního plánu (ve formátu *.pdf)
- pro účely fáze veřejného projednání:
 - 2 paré upraveného návrhu územního plánu v tištěné podobě
 - 1 digitální vyhotovení upraveného návrhu územního plánu (ve formátu *.pdf)
- Pro vydání územního plánu bude pořizovateli předáno:
 - 4 paré územního plánu v tištěné podobě
 - 4 digitální vyhotovení územního plánu (ve formátu *.pdf)

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů řešeného území nevyplynul požadavek na takový záměr, který by vyžadoval vyhodnocení návrhu územního plánu Tetín z hlediska udržitelného rozvoje území.
- Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita Karlštejn – Koda a CHKO Český Kras.
- Záměr rekonstrukce železniční trati č.171 Praha – Beroun je ve střetu s EVL Karlštejn – Koda. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno již pro ZÚR Středočeského kraje.

Seznam použitých zkratk:

PÚR	Politika územního rozvoje
ZÚR	Zásady územního rozvoje
CHKO	Chráněná krajinná oblast
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ZPF	Zemědělský půdní fond
ÚSES	Územní systém ekologické aktivity
ČOV	Čistírna odpadních vod
EVL	Evropsky významná lokalita
NC	Nadregionální biocentrum
NK	Nadregionální biokoridor
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
NPR	Národní přírodní rezervace
PR	Přírodní rezervace

Zdroje:

Politika územního rozvoje ČR
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
Územně analytické podklady ORP Beroun
Průzkumy a rozbory
Vize rozvoje obce Tetín
Plán investičního rozvoje obce Tetín 2017