

ÚZEMNÍ PLÁN
TUHAŇ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI
PO ZMĚNĚ Č.1

09/2018

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán,

který Změnu č.1 Územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Tuhaň

Pořadové číslo poslední změny: 1

Datum nabytí účinnosti

Změny č.1 Územního plánu:

Pořizovatel: Městský úřad Mělník

Odbor výstavby

Oprávněná úřední osoba pořizovatele : Lucie Vaňková
referentka Odboru výstavby

Podpis oprávněné úřední osoby

a otisk úředního razítka:

Zadavatel: Obec Tuhaň,
Tuhaň 91
277 41 pošta Kly

Pořizovatel: Městský úřad Mělník
Odbor výstavby
paní Lucie Vaňková - referentka Odboru výstavby
Náměstí Míru 1
276 01 Mělník

Projektant: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický atelier UP-24
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6

Autorský kolektiv: Ing. arch. Vlasta Poláčková, vedoucí projektant
Ing. arch. Zuzana Hrochová

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
b.1) Koncepce rozvoje území	5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	5
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
c.1) Urbanistická koncepce	5
c.1.1) Celková koncepce	5
c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání území	6
c.1.3) Koncepce prostorového uspořádání	6
c.1.4) Koncepce uspořádání a rozvoje veřejných prostranství	6
c.2) Vymezení zastavitelných ploch	7
c.3) Vymezení ploch přestavby	10
c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu	10
c.5) Systém sídelní zeleně	10
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	10
d.1)	12
d.2)	12
d.2.1) Koncepce zásobování elektrickou energií	12
d.2.2) Koncepce zásobování plynem	12
d.2.3) Koncepce zásobování vodou	12
d.2.4) Koncepce odkanalizování	12
d.3) Koncepce občanského vybavení	13
e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	14
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	14
e.2) Prostupnost krajiny	14
e.3) Plochy změn v krajině	14
e.4) Územní systém ekologické stability	15
e.5) Ochrana nerostných surovin	15
e.6) Ochrana před povodněmi	15
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	16
f.1) Obecné podmínky	16
f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	17
f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	27
g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ	28
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	28
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	28
h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	28

i)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	29
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	29
k)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	29

Schémata vložená v textu:

S1	Urbanistická koncepce - Struktura zástavby	1 : 6 000
S2	Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň, vazby na krajinu	1 : 6 000
S3	Koncepce dopravy - Silniční doprava	1 : 10 000
S4	Koncepce dopravy - Cyklistické a pěší trasy	1 : 10 000

Obsah výkresové části

P1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** a v hlavním výkrese **P2**.

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 30. 9. 2018.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Koncepce rozvoje území

- Tuhaň se bude rozvíjet jako samostatná obec se základní vybaveností. Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti budou i nadále zajišťovány v okolních obcích a zejména v blízkém Mělníku, případně Neratovicích.
- Územní plán vytváří zejména podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení s dobrou technickou vybaveností a s hodnotným přírodním zázemím.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, tj. kulturní, historické a zejména přírodní hodnoty.
- Návrh zastavitelných ploch se nedotýká těchto hodnot a navrhované využití území je podřízeno ochraně příslušných hodnot.
- Zastavitelná plocha Z19 v místě bývalé pískovny je součástí VKP. S využitím plochy vydal souhlas DO ochrany přírody za podmínek uvedených v závazném stanovisku (Odbor ž. p. Městského úřadu Mělník, zn.:1165/ZP/17/JIHA, stanovisko ze dne 28.3.2018). Podmínky jsou zpracovány do podmínek územního plánu pro tuto plochu.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Celková koncepce

- Tuhaň (dnes propojena obytnou zástavbou na severu Tuhaně a bývalým zemědělským areálem s Tuhaňskými Větrušicemi) a Červená Píska se budou i nadále rozvíjet jako ucelená samostatná sídla.
- Veškeré zastavitelné plochy jsou navrženy uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na něj.
- Pro novou zástavbu budou využity přednostně jednotlivé volné parcely uvnitř zastavěného území (týká se zejména Červených Písků), které jsou přístupné ze stávajících komunikací a dále volné enklávy v návaznosti na zastavěné území.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a vytváří podmínky pro vznik dalších veřejných prostranství.
- Pro zkvalitnění vybavenosti v obci je navržena plocha pro novou mateřskou školu a víceúčelové hřiště.
- Rozvoj zástavby je podmíněn zejména vyřešením nedostatečné kapacity ČOV.

- Krajina je územním plánem chráněna před zástavbou, s výjimkou některých nezbytných staveb uvedených v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území.
- Územní plán zachovává, případně navrhuje doplnění zeleně na přechodu zástavby do krajiny, aby došlo k lepšímu zapojení sídla do krajiny.

c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání území

- Územní plán navrhuje rozvoj zejména obytné funkce obce a podporuje zlepšení obytného prostředí v obci. Navržena je výstavba izolovaných rodinných domů s obytnými zahradami, případně drobným hospodářským zázemím.
- Smíšená obytná zástavba venkovského charakteru s možností nerušícího hospodářského zázemí, ev. příměsí vybavenosti a služeb je ponechána hlavně v původní zástavbě.
- Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení včetně sportovních ploch, a vytváří podmínky pro umístění nové vybavenosti, sloužící zejména pro obyvatele obce.
- Ve sféře veřejné infrastruktury - občanské vybavenosti je navržena plocha pro umístění nové mateřské školy.
- Výrobní aktivity v areálu Větrušice jsou postupně utlumovány, plocha je využívána převážně pro drobnou nerušící výrobu a skladování, pro tento účel je stabilizována.
- Stabilizována je plocha pro zemědělskou výrobu v areálu Záboří, další rozvojové plochy navrhovány nejsou, aby nebyla znehodnocena kvalita obytného prostředí.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kap. f.2).

c.1.3) Koncepce prostorového uspořádání

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba ani úpravy stávající zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající venkovské zástavby, ani aby nebyl narušen celkový vzhled obce a krajinný ráz (viz kap. f.2).
- Dostavby v zastavěném území, zejména v Tuhani musí respektovat stávající charakter zástavby, tedy její strukturu a výškovou hladinu. Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá stávající zástavbě.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání. Povolovaná výstavba musí být v souladu se strukturou zástavby, která je uvedena v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

c.1.4) Koncepce uspořádání a rozvoje veřejných prostranství

- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně. Dále navrhuje doplnění nových veřejných prostranství. Jde především o tyto plochy:
- **veřejná prostranství**
 1. náves v Tuhani,
 2. prostor před prodejnou u zastávky v Červených Pískách
 3. navržené prostranství na severu Tuhane
 4. prostranství u Obůrky na východě Tuhane

- **plochy veřejné zeleně**

- 5. dětské hřiště a zeleň na Obůrce,
- 6. parčík u hospody v Červených Pískách
- 7. navržená plocha zeleně v ploše Z05 Za školkou

Územní plán mimo to vytváří stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití možnost pro vznik dalších veřejných prostranství v plochách nové zástavby, zejména obytné.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Z01 Větrušice

- **smišené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV), zeleň ochranná a izolační (ZO) – pás v šířce 10 m**
- podmínky využití plochy:
 - respektování navrženého lokálního biokoridoru v sousedství plochy
 - respektování vodovodního řadu
 - úprava a rozšíření místní komunikace na JZ okraji plochy
 - ponechání průchodu mezi plochou a stávajícím areálem
 - v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku z výrobních provozoven
- přístup k ploše:
 - pro přístup je nutno vybudovat komunikaci na západním okraji plochy

Z02a, Z02b Tuhaň, severozápad (Z02a s podmínkou územní studie, Z02b bez podmínky územní studie)

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování nadzemního vedení VN 22kV
 - respektování území s archeologickými nálezy
 - rozšíření a úprava komunikace na SZ okraji plochy
 - podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití plochy územní studií v části plochy zahrnující pozemky p.č. 710/5, 710/85, 710/86, 710/87, 710/88 a 725/1 (část) v k.ú. Tuhaň
 - v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku z výrobních provozoven
- přístup k ploše:
 - ze stávající místní komunikace

Z03 Tuhaň, severovýchod

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy:
 - rozšíření a úprava komunikace na JZ okraji plochy
 - v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku z výrobních provozoven
- přístup k ploše:
 - z komunikace na JZ okraji

Z04 Tuhaň, víceúčelové hřiště

- **tělovýchova a sport specifické (OS1)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování území s archeologickými nálezy (okraj plochy)
- přístup k ploše:
 - komunikací na SV okraji pozemku mateřské školy

Z05 Tuhaň, za školou

- **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná zeleň (ZV)**
- podmínky využití plochy:
 - podmínky nebyly stanoveny
- přístup k ploše:
 - pro přístup je nutno vybudovat komunikaci na severozápadním okraji plochy

Z06 Tuhaň, na Obůrce - úprava veřejného prostranství (místní komunikace pro přístup k ploše Z05 a plocha veřejné zeleně)

- **veřejná prostranství (PV), veřejná zeleň (ZV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování záplavového území Q_{100}

Z08 Tuhaň, na Obůrce - rozšíření ČOV

- **technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování záplavového území Q_{100} a jeho aktivní zóny - navrženou ČOV nutno umístit výškově tak, aby byla zachována její funkce a nebyly překročeny stanovené ukazatele znečištění ve vypouštěné vodě při vyšších průtocích
 - respektování ochranného pásma lesa
- přístup k ploše:
 - ze stávající místní komunikace

Z10 Červená Píška, za rybníčkem

- **občanské vybavení - tělovýchova a sport specifické (OS1)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování nadzemního vedení VN 22kV
 - respektování záplavového území Q_{100} - konkrétní záměr nutno projednat s Povodím Labe
- přístup k ploše:
 - ze stávající místní komunikace

Z11 Červená Píška sever, u silnice

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy
 - v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku ze silniční dopravy
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice II. třídy

Z12 Červená Píška sever, u silnice

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování vodovodního řadu
 - úprava stávající účelové komunikace na parametry místní komunikace
- přístup k ploše:
 - ze stávající komunikace, která bude rozšířena na potřebné parametry

Z13 Červená Píška - proluky

- **bydlení venkovské (BV), plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy
 - rozšíření stávajících místních komunikací na potřebné parametry
- přístup k ploše:
 - z místních komunikací

Z14 Červená Píška severovýchod

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy:
 - rozšíření stávající místní komunikace na potřebné parametry
 - respektování vodovodního řadu
- přístup k ploše:
 - z místních komunikací

Z15 Červená Píška jih

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy:
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN 22 kV
 - v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku ze silniční dopravy
- přístup k ploše:
 - z místní komunikace

Z16 Červená Píška severovýchod - záhumení cesta

- **veřejná prostranství (PV)**

Z17 u Záboří

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy:
 - úprava a rozšíření stávající účelové komunikace na parametry místní komunikace
 - respektování ochranného pásma silnice II. třídy
 - respektování kanalizační stoky ze Záboří
 - respektování závlahového řadu
 - v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku ze silniční dopravy a výrobních provozoven
- přístup k ploše:
 - ze silnice II. třídy a ze stávající komunikace

Z19 Červená Píška - bývalá cihelna

- **plochy smíšené obytné rekreační (SR)**
- podmínky využití plochy:
 - podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití plochy územní studií
 - respektování výsledku Dendrologického průzkumu, (Greenart, srpen 2015) - kácení a zachování stávající kvalitní zeleně v souladu s tímto průzkumem
 - náhradní výsadby za pokácené dřeviny v rámci ozelenění volných ploch v lokalitě
 - vybudování dvou vodních ploch v rámci lokality
 - respektování podmínek stanovených v Zoologickém průzkumu v území pro přípravu komunitní kompostárny v prostoru bývalé pískovny Červená Píška, Mgr. M. Pondělíček, PhD., 2015, případně doplnění průzkumu pro nový záměr
 - parkování pro potřeby plochy Z19 bude řešeno výhradně uvnitř této plochy

- v rámci územního řízení bude hlukovou studií prověřeno dodržení hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech stavby ve vztahu k hlukové zátěži z komunikace II/331
- přístup k ploše:
 - ze silnice II. třídy

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán Tuhaň vymezuje plochy přestavby.

P01 Tuhaň sever u areálu Větrušice

- veřejná prostranství (PV)

P02 Tuhaň areál Větrušice - obnova obecní cesty

- veřejná prostranství (PV)

c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu

C01 koridor pro přeložku silnice I/9, vč. napojení silnice II/331 (koridor nadmístního významu pro veřejně prospěšnou stavbu D019)

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**
- podmínky využití koridoru
 - v koridoru nesmí být umístěna žádná stavba, která by ztížila nebo znemožnila realizaci záměru přeložky silnice I/9
 - návrh silnice musí respektovat podmínky záplavového území Labe

c.5) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně tvoří jednak plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň zahrad a drobnějších ploch zeleně přírodního charakteru.
- Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány.
- V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň v plochách zejména obytné zástavby, která začleňuje zástavbu do krajiny.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch veřejné zeleně v nových zastavitelných plochách.
- Směrem do volné krajiny a v sousedství ÚSES a ploch ochrany přírody musí být součástí ploch zástavby vzrostlá zeleň.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

- Územím obce prochází silnice I/9 a II/331, silnice II. třídy je v území stabilizována.
- Pro silnici I/9 je v souladu se ZÚR Středočeského kraje vymezen koridor (v ZÚR označen D019), který odvede průjezdní dopravu ze zastavěného území; napojení na silnici II/331 je řešeno novou mimoúrovňovou křižovatkou.

Místní komunikace

- Územním plánem jsou navrženy nezbytné místní komunikace zpřístupňující zastavitelné plochy, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií nebo dokumentací k územnímu rozhodnutí).
- Kde to prostorové podmínky umožní, musí být šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, minimálně 8 m pro obousměrné komunikace a minimálně 6,5 m pro jednosměrné komunikace.
- Při dostavbách v prolukách ve stávající zástavbě (zejména na Červených Pískách) musí být místní komunikace rozšířeny alespoň v místech nové zástavby, kde budou umístěny výhybny a parkovací stání.
- Navržené, případně upravované místní komunikace jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

Účelové komunikace, cesty v krajině

- Stávající síť cest v krajině je územním plánem stabilizována.
- Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu

- Stávající parkovací stání jsou stabilizována.
- Další parkovací místa je možné dle potřeby zřizovat v rámci stávajících, či navržených veřejných prostranství.

Pěší doprava

- Navrženy jsou pěší trasy bezpečně propojující často navštěvovaná místa (zastávky autobusu, vybavenost, cíle v krajině apod.), využívající stávající místní a účelové komunikace i navržené pěší trasy a chodníky - viz schémata S2 a S4
 - z Tuhaně do Větrušic (bus)
 - z Tuhaně do Záboří (pošta, škola, kostel, hřbitov)
 - propojení Tuhaň - Červená Písa
 - pěší trasa na Turbovický hřbet
 - pěší trasa k Labi
- navrženy chodníky podél silnic - v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury (DS):
 - v zastavěném území Červených Písků podél silnice II/331
 - podél silnice III. třídy z Tuhaně do Větrušic
 - podél silnice II/331 od odbočky do Tuhaně k Záboří (součást pěší trasy do Záboří)

Cyklistická doprava

- Labská cyklotrasa je v území stabilizována.
- V souladu se ZÚR je navržen úsek cyklotrasy podél Labe.

Vodní doprava

- Labská vodní cesta je stabilizována a nemá v řešeném území žádné plošné požadavky.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

d.2.1) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch. Pokud je to technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou trafo.
- Po vyčerpání kapacity stávajících trafostanic bude potřebný příkon zajištěn z nově navržených stanic:
 - **N -TS 1** Tuhaň 630 kVA
 - **N -TS 2** Červená Píška 630 kVA
- Navržená zástavba bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi, které budou uloženy v uličních profilech.

d.2.2) Koncepce zásobování plynem

- Obec je plynofikována.
- Nově navržená zástavba bude rovněž napojena na středotlakou plynovodní síť, plynu bude využito i k vytápění.
- Územní plán navrhuje novou polohu pro umístění RS severně od silnice mezi Červenými Pískami a Zábořím v souladu s požadavkem RWE GasNet.

d.2.3) Koncepce zásobování vodou

- Obec je zásobována z veřejného vodovodu vodárenské soustavy KSKM, jehož kapacita je dostatečná i pro připojení nové zástavby.
- Nově navržené lokality zástavby budou napojeny buď přímo ze stávajících vodovodních řadů, nebo jejich prodloužením, případně novými řadami navrženými v uvažovaných ulicích.
- Navržená zástavba respektuje vodovodní řady i přívaděče a jejich ochranná pásma.

d.2.4) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- V Tuhani je splašková kanalizace a čistírna odpadních vod, jejíž kapacita je vyčerpána.
- Navrženo je vybudování nové ČOV v sousedství stávající.
- Kapacity stávajících kanalizačních stok jsou dostačující i pro napojení nově navržené zástavby.
- Nově realizovaná zástavba musí být napojena na veřejnou kanalizaci.

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku.

- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrků, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

d.3) Koncepce občanského vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury, jsou stabilizována.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Využití musí být vždy v souladu s požadavky ochrany přírody.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a jednoznačnou prioritou ochrany přírody; přírodní plochy zahrnují zejména vybrané plochy systémů ekologické stability a již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (EVL, maloplošná chráněná území, významné krajinné prvky registrované, prvky ÚSES).
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS_i)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do smíšených ploch je zařazeno území, do kterého zasahuje zejména záplavové území, jehož existenci se musí přizpůsobit využití všech ploch a dále plochy, kde se nacházejí drobnější zemědělské pozemky, území viniční trati i přírodně cenné plochy, nezařazené do ploch ochrany přírody.
- **Plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího využití a utváření krajiny.

e.2) Prostupnost krajiny

- Stávající síť účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy, je v území stabilizována a je postačující.
- Další komunikace je možné zřízovat v rámci ploch v nezastavěném území.
- Navrženy jsou vycházkové trasy z Tuhaně do Červených Písků a na Turbovický hřbet, a z Tuhaně na jih k Labi, využívající stávající účelové komunikace (**viz schéma S4**).

e.3) Plochy změn v krajině

K01, plocha pro založení nefunkční části lokálního biokoridoru LK 85

- **plochy přírodní (NP)**
- podmínky využití plochy:
 - využití nesmí znemožnit založení biokoridoru

e.4) Územní systém ekologické stability

- Návrh územního plánu Tuhaň vymezuje ÚSES na regionální a lokální úrovni, jednotlivé prvky jsou upřesněny na pozemky.
- Navržené skladebné části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy s možností vyvlastnění.

Regionální ÚSES

- **RK 27/1123, Turbovický hřbet** - regionální biokoridor funkční
- **RC 11/1869, Záboří** - regionální biocentrum funkční
- **RC 14/1480, Úpor a Kelské louky** - regionální biocentrum funkční

Lokální ÚSES

- **LK 85, Tuhaň - Kly** - lokální biokoridor částečně funkční (větší část k založení)
- **LC 136 Na stráni u Záboří** - lokální biocentrum funkční, vložené v regionálním biokoridoru RK 27 - Turbovický hřbet

e.5) Ochrana nerostných surovin

- Územní plán respektuje netěžené prognózní ložisko štěrkopísků **Přívory 1** - nenavrhuje v něm žádnou zástavbu.

e.6) Ochrana před povodněmi

- Na území Tuhaně je stanoveno záplavové území Labe Q_{100} s aktivní zónou. Záplavové území je respektováno, do aktivní zóny není navržena žádná zástavba, s výjimkou plochy pro rozšíření ČOV, která je v souladu s §67, odst. 1) Vodního zákona.
- Na území Tuhaně zasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem - způsobené havárií vodního díla Orlík. Do tohoto území nejsou územním plánem umísťovány plochy ani činnosti strategického významu.
- Jižní část území slouží jako rozlivová plocha při povodňových stavech na Labi, zde rovněž není navržena žádná zástavba.

**f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ
ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Celé území obce Tuhaň je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - specifická

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

SR Plochy smíšené obytné - rekreační

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DS Dopravní infrastruktura - silniční

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

PLOCHY SPECIFICKÉ

X Plochy specifické - fotovoltaické elektrárny

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

ZELEŇ

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená

ZO Zeleň ochranná a izolační

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NP Plochy přírodní

NSi Plochy smíšené nezastavěného území

NZ Plochy zemědělské

f.1) Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch je stanoveno:

- **Hlavní využití** - stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití (u ploch smíšených), lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmínky prostorového uspořádání** - stanovují zásady, které musí být dodrženy pro novou výstavbu v zastavitelných plochách i pro dostavby v prolukách uvnitř zastavěného území a také pro úpravy stávající zástavby.

Novostavby a úpravy stávajících staveb lze provádět pouze v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání.

Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

vysvětlivky, definice pojmů:

- **N.P.** = nadzemní podlaží
- **koeficient zpevněných ploch** je poměr mezi výměrou zpevněných ploch a celkovou výměrou plochy
- **koeficient ploch střední a vyšší zeleně** je poměr mezi výměrou ploch střední a vyšší zeleně (plochy s porosty keřů a stromů) a celkovou výměrou plochy
- **charakter zástavby** je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.
- **struktura zástavby** je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod. (viz schéma S1):
- Rostlá venkovská zástavba - zástavba původních venkovských statků a stavení drobnějšího měřítka, nejednotného charakteru, bez jednotné vazby na přilehlé veřejné prostranství. Charakteristický je výrazně obdélníkový půdorys a sedlová střecha.
- Ulicová venkovská zástavba - nízkopodlažní zástavba venkovskými staveními, vytvářející uliční bloky většinou s mezerami a prolukami, vnější hrana zástavby vytváří uliční frontu a definuje přilehlé veřejné prostranství. Charakteristický je výrazně obdélníkový půdorys a sedlová střecha.
- Otevřená izolovaná zástavba - nízkopodlažní zástavba izolovanými rodinnými domy, výjimečně dvojdomy, s vymezenými zahradami a pozemky, jejichž oplocení vytváří uliční bloky; není předepsané umístění staveb vůči veřejnému prostoru.

- Areály kompaktní - tvořené halovými objekty s vyšším podílem zastavěných a zpevněných ploch (stanoveno v podmínkách prostorového uspořádání).
- Areály rozvolněné - tvořené jednotlivými stavbami drobnějšího měřítka, s vyšším podílem nezpevněných a zelených ploch (stanoveno v podmínkách prostorového uspořádání).
- Rozptýlená zástavba - jednotlivé stavby nebo shluky několika staveb v krajině obklopené zelení.

BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pozemky staveb stávajících bytových domů,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť o výměře do 500 m²,
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická vybavenost,

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek, a další nerušící služby),

Podmínky:

- uvedené stavby musí být slučitelné s bydlením,
- umístěním ani provozem těchto staveb a zařízení nesmí být snížena kvalita prostředí a pohoda bydlení ve vymezené ploše,
- dopravní obsluha těchto zařízení nesmí zvýšit dopravní zátěž v obci,
- zařízení budou sloužit především obyvatelům obce.

Nepřípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- nové bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby – plochy pozemků pro bydlení:

- struktura zástavby: otevřená izolovaná zástavba
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600m²,
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku: 250 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6, (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby – plochy pozemků pro občanské vybavení:

- maximální velikost pozemku souvisejícího občanského vybavení: 2000 m², u pozemků pro obchodní prodej max. velikost pozemku 1000 m²,
- výška zástavby do 2NP+ podkroví, respektive tomu odpovídající výšková hladina.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:

- struktura zástavby: areály rozvolněné
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví,

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby (výška, struktura zástavby).

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport,
- otevřená sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (např. šatny, umývárny, klubovny, sklad sportovního náčiní a nářadí),
- související stravovací a ubytovací zařízení,
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám obce,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch a pěších cest,
- plochy zeleně,
- dětská hřiště,
- vodní plochy,
- nezbytná související technická vybavenost,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- nezvyšovat hladinu stávající zástavby.

OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - specifická

Hlavní využití:

- otevřená sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- nezbytná související hygienická vybavenost (například WC),
- altány, přístřešky, pergoly,
- plochy zeleně,
- dětská hřiště,
- vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

Přípustné využití:

- pozemky staveb stávajících bytových domů,
- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- pozemky, stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m².
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

Nepřípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- nové bytové domy,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:

- struktura zástavby: otevřená izolovaná zástavba
- výška zástavby: do 2 NP + podkrovní

- minimální velikost pozemku rodinného domu: 900 m²;
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod: minimálně 0,5, (vztaženo ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele),
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby (výška, struktura zástavby).

SR Plochy smíšené obytné - rekreační

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v RD,
- pozemky staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci,

Přípustné využití:

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením a rekreací, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, oplocení a podobně,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť,
- zařízení pro sport a rekreaci sloužící veřejnosti,
- vodní plochy,
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- bytové domy, řadové domy a dvojdomy,
- výroba,
- motoristický sport,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby: do 2 NP + podkroví pro stavby pro bydlení, do 1 NP + podkroví pro stavby pro rodinnou rekreaci,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod: minimálně 0,65,
- zachování stávající kvalitní zeleně v souladu s Dendrologickým průzkumem (Greenart, srpen 2015).

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DS Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě****Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- plochy související dopravní infrastruktury, zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba****Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu,

Přípustné využití:

- výrobní a nevýrobní služby,
- drobná výroba,
- skladování související s hlavním využitím,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu, včetně související dopravní obsluhy, překročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- výroba průmyslového charakteru,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu,
- samostatné skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání ve stávajících plochách:

- struktura zástavby: areály kompaktní
- při úpravách a přestavbách stávající zástavby nesmí být zvětšována výška stávající zástavby,
- výstavba nových staveb je možná, pokud jejich výška nepřekročí maximální výškovou hladinu stávající zástavby
- směrem k okolním plochám pro bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí ploch pás liniové zeleně.

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb pro řemeslnou výrobu.

Přípustné využití:

- výrobní a nevýrobní služby,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohoťovostní byty,
- skladování související s hlavním využitím,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím,
- výroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

- struktura zástavby: areály kompaktní
- při úpravách a přestavbách stávající zástavby nesmí být zvětšována výška stávající zástavby,
- výstavba nových staveb je možná, pokud jejich výška nepřekročí maximální výškovou hladinu stávající zástavby a nebude překročen koeficient zastavění 0,4,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

PLOCHY SPECIFICKÉ

X Plochy specifické - fotovoltaické elektrárny

Hlavní využití:

- plocha fotovoltaické elektrárny.

Přípustné využití:

- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura,
- oplocení.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby neuvedené v hlavním a přípustném využití,
- veškerá zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (např. přístřešky autobusových zastávek, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,

- drobná dětská hřiště s možností oplocení,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží
- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště s možností oplocení,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, pergoly, kašny, fontány apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- plochy obvyklé soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- umístění jedné stavby do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží.

ZO Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí.

Přípustné využití:

- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby, zařízení a opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím a přípustným využitím.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NP Plochy přírodní

Hlavní využití:

- zvláště chráněná území přírody (PR, PP, plochy evropsky významných lokalit, registrované významné krajinné prvky),
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky.

Přípustné využití:

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu s výjimkou seníků,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- vysílače a stožáry mobilních operátorů,
- stavby pro těžbu nerostů,
- oplocování s výjimkou nezbytného účelového oplocení lesních školek.

NS_i Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

využití je smíšené a v ploše přítomné využití je uvedeno příslušným indexem i:

p - přírodní:

pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, lokální ÚSES, významné krajinné prvky ze zákona;
ochrana přírodních hodnot je nadřazena ostatním funkcím v dané ploše,

z - zemědělská:

zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (s výjimkou areálů zemědělské výroby),

l - lesnická:

pozemky určené k plnění funkcí lesa, nové zalesňování,
přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci

v - vodohospodářská:

využití plochy je podřízeno existenci záplavového území,

x - specifická:

vinice.

Přípustné využití:

- v plochách s **indexem z**: ohrazení pastevních areálů a výběhů pro koně,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (s výjimkou areálů zemědělské výroby),
- v plochách s **indexem I**: oplocování lesních školek; stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro lesnictví,
- **ve všech plochách**: vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné využití ve všech plochách::

- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- nezbytné účelové komunikace,
- pěší cesty, cyklostezky, hipostezky,

Podmínka:

- umístění ani provoz těchto staveb a zařízení nesmí být v rozporu se zájmy ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby pro zemědělskou výrobu s výjimkou přípustného využití,
- stavby pro rodinnou a hromadnou rekreaci, tábořiště,
- stavby pro těžbu nerostů,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou nezbytných účelových cest a nezbytných liniových staveb technické infrastruktury,
- fotovoltaické a větrné elektrárny,
- vysílače a stožáry mobilních operátorů,
- oplocování s výjimkou přípustného využití,
- v plochách s **indexem v** - využití, které je neslučitelné s existencí záplavového území a jeho aktivní zóny.

NZ Plochy zemědělské**Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, např. silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné stavby technické infrastruktury,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování s výjimkou oplocení pastevních areálů a výběhů pro koně,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny
- vysílače a stožáry mobilních operátorů,
- stavby pro těžbu nerostů.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f.2) je předpokladem citlivého začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Při dostavbách uvnitř zastavěného území je stanovena podmínka přizpůsobit novou zástavbu charakteru okolní zástavby.
- Zákaz umísťování větrných elektráren a fotovoltaických elektráren v nezastavitelném území.
- K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz (vč. základnových stanic mobilních operátorů), je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Tuhaň jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- **VD01** koridor silnice I/9 vč. napojení silnice II/331 (v ZÚR veřejně prospěšná stavba D019 pro koridor nadmístního významu).
- **VD02** místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z02
- **VD03** místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z03
- **VD04** místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z05
- **VD05** úprava místní komunikace na Obůrce pro přístup do zastavitelné plochy Z05
- **VD06** rozšíření veřejného prostranství v severní části Tuhaně pro úpravu křižovatky místních komunikací (plocha přestavby P01)
- **VD07** obnova místní komunikace v areálu bývalého družstva Větrušice (plocha přestavby P01)
- **VD09** rozšíření místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z01
- **VD10** rozšíření místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z14
- **VD11** rozšíření místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch Z13 a Z14
- **VD12** rozšíření místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z15
- **VD13** záhumení cesta v Červených Pískách
- **VD14** úprava a rozšíření místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z17 u Zaboří a propojení s místní komunikací v Zaboří

Technická infrastruktura

- **VT01 - rozšíření ČOV Tuhaň**

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

Územním plánem Tuhaň je vymezeno toto veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:

- **VULK 85** - lokální biokoridor LBK 85 navržený k založení

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územním plánem Tuhaň jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo podle §101 stavebního zákona:

Veřejná prostranství

- **PP01 - veřejná prostranství - plochy veřejné zeleně v ploše Z05.**
předkupní právo ve prospěch obce Tuhaň se vztahuje na části následujících pozemků v k.ú. Tuhaň: 710/1, 710/45, 710/67, 710/66, 713/1

Poznámka:

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 Stavebního zákona nebyla stanovena.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Tuhaň nevymezuje plochy ani koridory územní rezerv.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Tuhaň vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách zpracování územní studie:

Z02a Tuhaň severozápad (část plochy zahrnující pozemky p.č. 710/5, 710/85, 710/86, 710/87, 710/88 a 725/1 (část) v k.ú. Tuhaň).

- Zastavitelná plocha - **bydlení venkovské (SV), veřejné prostranství (PV)**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- o studie navrhne parcelaci a místní komunikace pro dopravní obsluhu stavebních parcel
- o součástí plochy musí být veřejné prostranství - veřejná zeleň v souladu s ustanovením §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- o řešení bude respektovat stávající vedení VN 22kV, případně navrhne jeho přeložku

Z19 Červená Píska - bývalá cihelna

- Zastavitelná plocha - **plochy smíšené obytné rekreační (SR)**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- o studie navrhne podrobné využití plochy, koordinaci přípustných funkcí v ploše, podrobnější podmínky prostorového uspořádání a dopravní obsluhu, včetně parkování
- o součástí plochy budou náhradní výsadby za pokácené dřeviny
- o součástí plochy budou dvě menší vodní plochy

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 6 let od vydání této změny územního plánu.

k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část výrokové části územního plánu Tuhaň obsahuje 29 číslovaných stran.

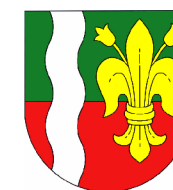
Obsah výkresové části

P1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2 Hlavní výkres	1 : 5 000
P3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Schémata:

S1 Urbanistická koncepce - Struktura zástavby	1 : 6 000
S2 Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň, vazby na krajinu	1 : 6 000
S3 Koncepce dopravy - Silniční doprava	1 : 10 000
S4 Koncepce dopravy - Cyklistické a pěší trasy	1 : 10 000

ÚZEMNÍ PLÁN TUHAŇ



S1 Urbanistická koncepce Struktura zástavby

1 : 6 000

STRUKTURA ZÁSTAVBY



ROSTLÁ VENKOVSKÁ ZÁSTAVBA

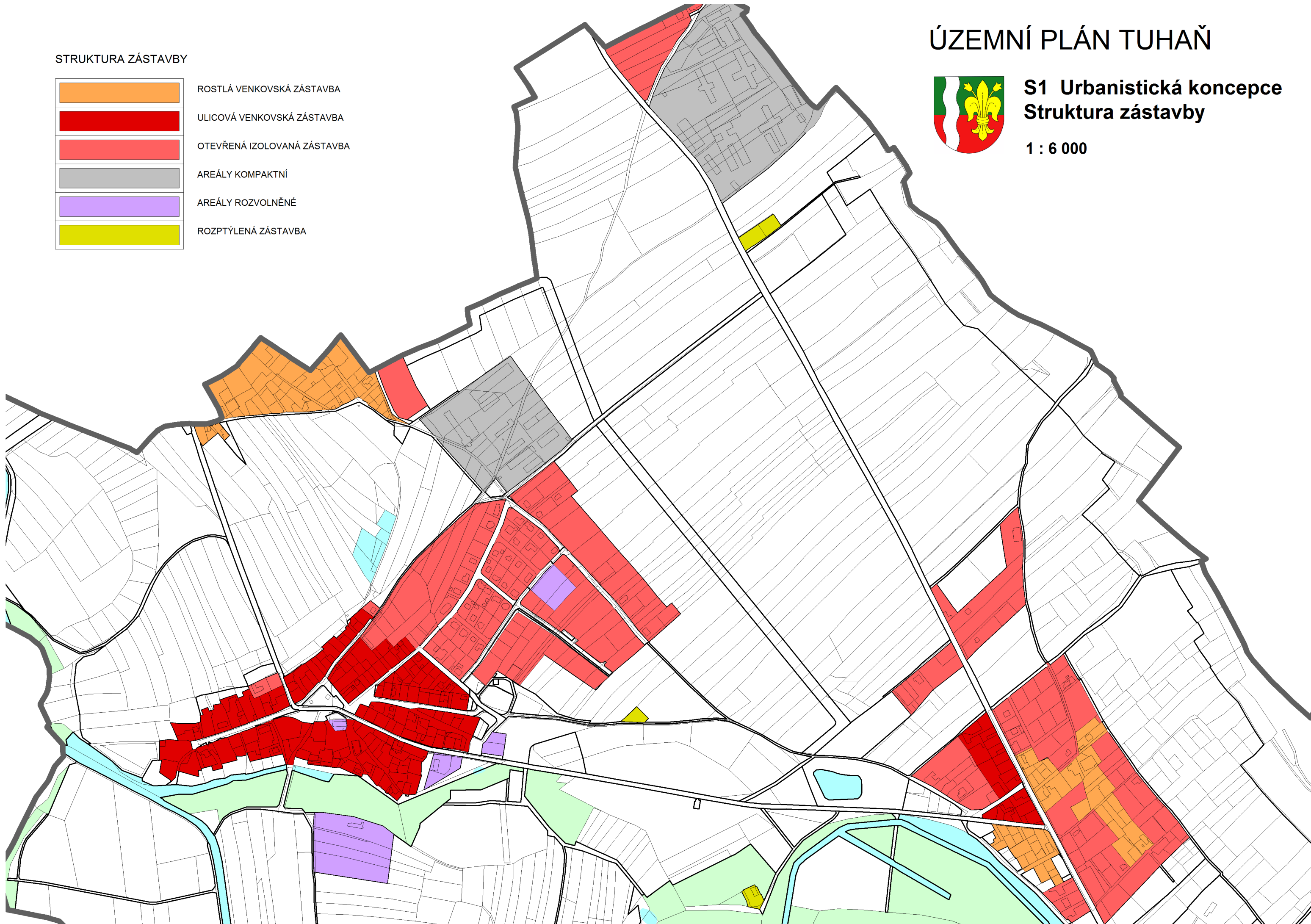
ULICOVÁ VENKOVSKÁ ZÁSTAVBA

OTEVŘENÁ IZOLOVANÁ ZÁSTAVBA

AREÁLY KOMPAKTNÍ

AREÁLY ROZVOLNĚNÉ

ROZPTÝLENÁ ZÁSTAVBA



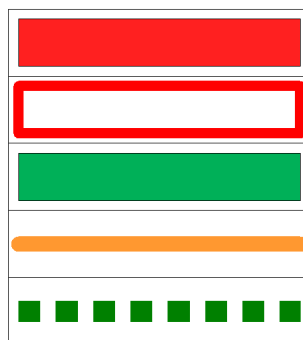
ÚZEMNÍ PLÁN TUHAŇ



**S2 Urbanistická koncepce
Veřejná prostranství, zeleň,
vazby na krajinu**

1 : 6 000

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



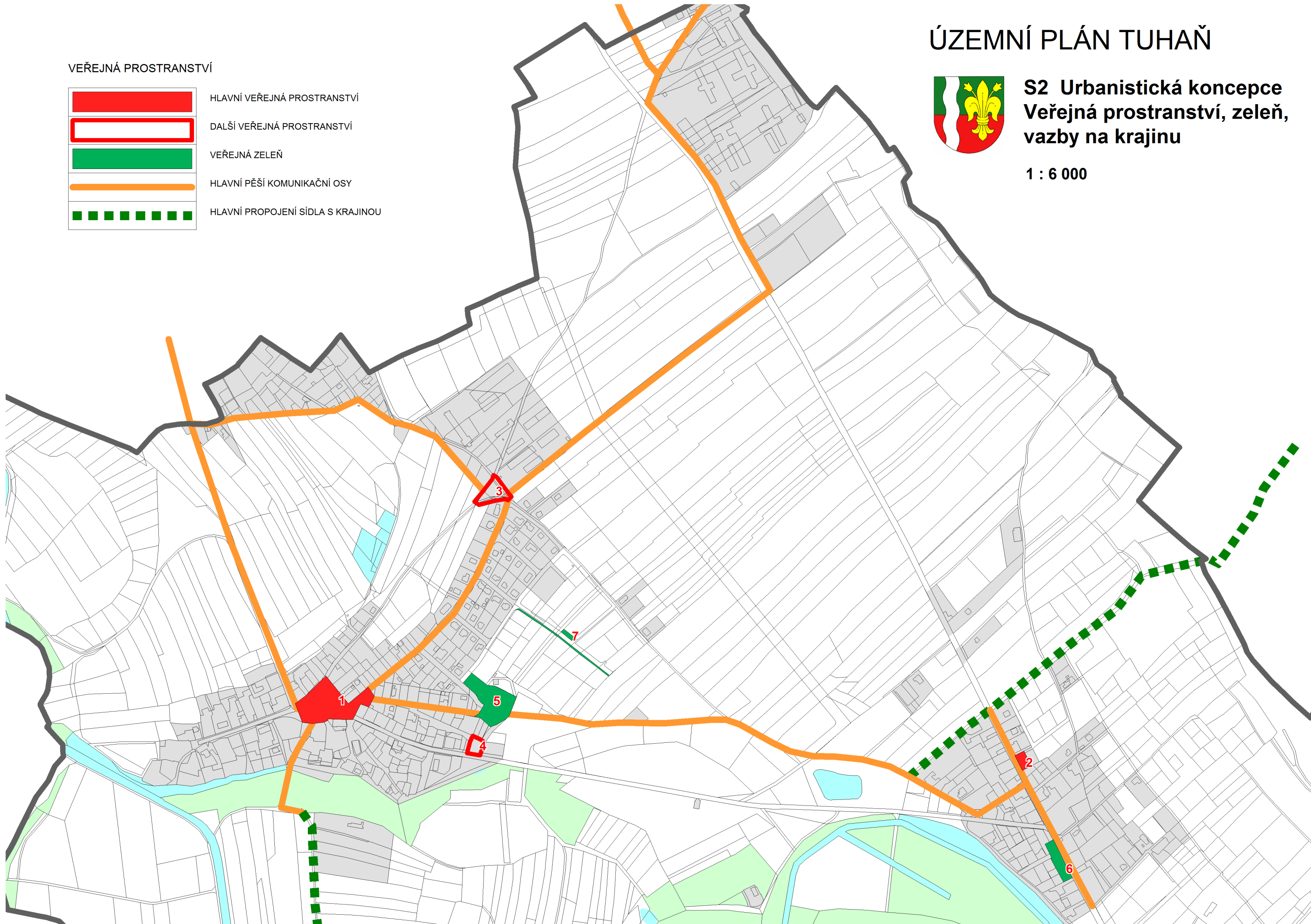
HLAVNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

DALŠÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

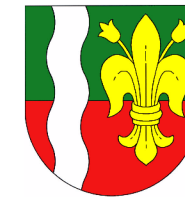
VEŘEJNÁ ZELEŇ

HLAVNÍ PĚŠÍ KOMUNIKAČNÍ OSY

HLAVNÍ PROPOJENÍ SÍDLA S KRAJINOU



ÚZEMNÍ PLÁN TUHAŇ

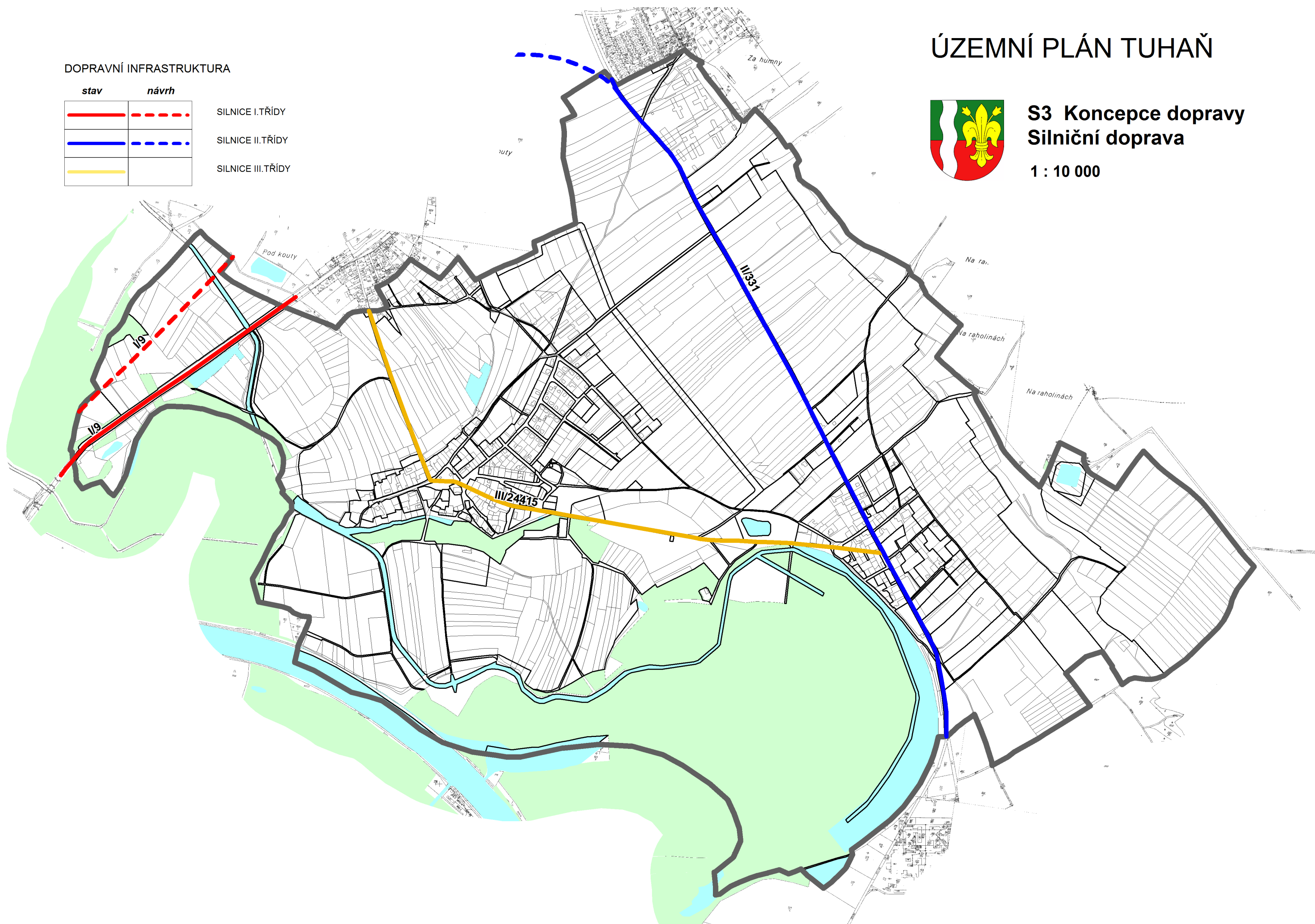


S3 Koncepce dopravy
Silniční doprava

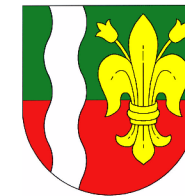
1 : 10 000

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

stav	návrh	
		SILNICE I. TŘÍDY
		SILNICE II. TŘÍDY
		SILNICE III. TŘÍDY



ÚZEMNÍ PLÁN TUHAŇ



S4 Koncepce dopravy Cyklistické a pěší trasy

1 : 10 000

stav	návrh	
		CYKLOTRASY
		HLAVNÍ PĚŠÍ A VYCHÁZKOVÉ TRASY
		CHODNÍKY

