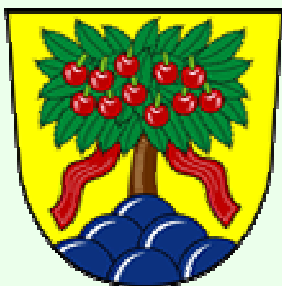




ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

příloha č.:

II.A

etapa:

ÚZEMNÍ PLÁN

(dokumentace ÚP pro vydání - § 54 SZ)

Pořizovatel dokumentace:

Obecní úřad Tehov

Panská 107, Tehov, 251 01 Říčany

Objednatel:

Obec Tehov

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petrů

zakázka: Z16/06

Datum:

03/2018

Ve spolupráci zpracovali:

zpracovatel a pořizovatel Územního plánu Tehov

zpracovatel územního plánu:

**Atelier "AURUM" s.r.o.,
Pardubice**



Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
tel.: 466 612 213-14
mob.: 602 137 322
aurum@aurumroom.cz
www.aurumroom.cz
www.uzemniplany.eu

Autorský kolektiv:

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Ivana Petrů, A 00966

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. arch. Dana Suchánková
Ing. Pavel Petrů
Michal Izák
Olga Lukášová

Odborná spolupráce:

Ing. Zuzana Baladová (Územní systém
ekologické stability)
Ing. Drahomír Ježek - doprava

pořizovatel územního plánu:

Obecní úřad Tehov

Panská 107, Tehov, 251 01 Říčany

Zodpovědná osoba pořizovatele:

Ing. arch. David Hlouch, starosta obce

Oprávněná úřední osoba:

Ing. arch. Radek Boček

Obsah:

a) Postup při pořízení územního plánu	7
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
Soulad s politikou územního rozvoje České republiky	8
Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	14
c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	17
d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	18
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	21
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	22
g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	23
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	23
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení využití, které bude nutno prověřit	27
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	27
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	28
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	28
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek a počtu vyhotovení	28
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	28
h) Požadavky vyplývající z uplatněných požadavků dotčených orgánů a uplatněných připomínek	28
h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	29
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	30
j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	91
k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SZ)	91
l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	91
m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	91
n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	95
Zemědělský půdní fond:	95
Pozemky určené k plnění funkcí lesa:	101
o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	102
p) Vyhodnocení připomínek	102
q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části	102

ÚZEMNÍ PLÁN TEHOV

II.A - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Postup při pořízení územního plánu

- a. Rozhodnutí o pořízení územního plánu Tehov: 30. 3. 2015 pod č. usnesení 3/7/2015
- b. Schválení zadání ÚP Tehov: 14. 1. 2016
- c. Odevzdání návrhu pro společné jednání: 12. 1. 2017
- d. Zahájení společného projednání návrhu ÚP Tehov: 13. 1. 2017
- e. Datum společného projednání: 31. 1. 2017
- f. Datum stanoviska nadřízeného orgánu územního plánu (negativní): 3. 5. 2017
- g. Datum žádosti o vydání potvrzení o odstranění nedostatků: 8. 6. 2017
- h. Datum vydání potvrzení o odstranění nedostatků: 14. 6. 2017 pod č.j. 075727/2017/KUSK
- i. Odevzdání návrhu pro veřejné řízení: 23. 6. 2017
- j. Zahájení veřejného řízení o návrhu ÚP Tehov: 27. 6. 2017
- k. Datum veřejného řízení: 31. 7. 2017
- l. Vypořádání uplatněných námitek a připomínek: 31. 10. 2017
- m. Žádost o stanoviska dotčených orgánů a KÚ dle ust. § 53 stavebního zákona: 18. 12. 2017
- n. Vypořádání negativního stanoviska MěÚ Říčany: 8. 3. 2018
- o. Termín jednání zastupitelstva o vydání územního plánu: 5. 4. 2018
- p. Nabytí účinnosti územního plánu Tehov:.....

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**Soulad s politikou územního rozvoje České republiky ve znění I. aktualizace**

(dále jen PÚR nebo PÚR ČR; schválena dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929, Aktualizace č. 1 schválena usnesením vlády dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276)

Z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, vyplývá pro Územní plán Tehov požadavek souladu této ÚPD s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (body 14 - 32) - tento soulad je vyhodnocen samostatně v tabulce níže.

Dále PÚR ČR ukládá úkoly pro územní plánování, které jsou vázány na vymezení Rozvojové oblasti OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha (dále jen OB1), jejíž součástí je i území obce Tehov. Skutečnost, že obec Tehov leží v OB1 je potvrzena v ZÚR Sk, které zpřesňují vymezení OB1 a obec Tehov je zahrnuta do seznamu obcí ve správním obvodu ORP Říčany, které do této oblasti patří.

Mezi důvody vymezení OB1 v PÚR ČR jsou mj. uvedeny tyto skutečnosti, které na správní území obce Tehov mají nebo mohou mít vliv: území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i o soustředění kulturních a ekonomických aktivit, zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, připojení na tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy. V OB1 jsou v PÚR stanoveny tyto úkoly pro územní plánování: pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury, koordinovat rozvoj a využití území hl. města Prahy a Středočeského kraje a pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace. Za jejich splnění odpovídá MMR, Hlavní město Praha a Středočeský kraj. Územní studie, které by se dotýkaly území obce Tehov, nejsou evidovány v evidenci územně plánovací činnosti, úkol koordinace rozvoje hl. města a kraje je zajišťována ZÚR Sk, které jsou územním plánem Tehova respektovány.

V souvislostech v PÚR ČR vymezených koridorů dopravní infrastruktury se území obce Tehov nachází v prostoru mezi koridorem pro vysokorychlostní železnici VR1 a koridorem konvenční železnice C-E551, nicméně ani jeden z těchto koridorů se ho územně přímo nedotýká (oba zpřesněné koridory jsou vymezeny v ZÚR Sk). Jihovýchodně od Tehova prochází územím dálnice D1 (stabilizovaná trasa dálnice). ZÚR Sk navrhuje přeložku silnice II/107, která je trasována přes území obce Tehov, a bude spojnici mezi Exitem 15 na D1 (Všechromy) a silnicí I/2, resp. jejím úsekem západně od Mukařova, resp. Tehovce (poloha nové křižovatky II/107 a I/2 ve správním území obce Tehov). Tento záměr naplňuje předpoklad vymezení OB1 - napojení území na dálnice. Z koridorů a ploch technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů se řešeného území žádný záměr, koridor ani plocha nedotýkají. Z PÚR ČR neplyne ani žádný další úkol, který by měl být plněn Územním plánem Tehov.

tab. - vyhodnocení souladu ÚP Tehov s republikovými prioritami územního plánování stanovenými v PÚR ČR

Republikové priority	Řešení Územního plánu Tehov
<i>(14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice....</i>	• Byly vyznačeny, vymezeny a definovány všechny hodnoty území (přírodní, civilizační i kulturní) a byly územním plánem stanoveny podmínky zajišťující ochranu a rozvoj těchto hodnot (vymezení příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů a stanovení podmínek jejich využití za účelem ochrany a rozvoje zejména přírodních hodnot a hodnot civilizačních (DI a TI), stanovení podmínek využití ÚSES apod., respektováno je archeologické dědictví, urbanistická struktura, přírodně cenná území apod.). • Možnosti rozvoje sídla jsou navrhovány s ohledem na reálné podmínky, s ohledem na hospodárné využívání zastavěného území a s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu. • Vytvořeny jsou podmínky pro stabilizaci a rozvoj hlavních funkcí

	sídla – bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a podnikání. • Respektovány jsou zásady pro využívání krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních (stanovené v ZÚR Sk) • respektovány jsou přírodní hodnoty - především ve východní a jižní části řešeného území jsou respektovány plochy lesa, respektovány jsou vodoteče a vodní plochy s břehovými porosty, VKP
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	• rozvojové záměry jsou soustředěny zejména ve vazbě na sídlo Tehov, které leží v těžišti západní části řešeného území, plochy změn jsou vymezeny ve vazbě na zastavěné území • v řešeném území se nenacházejí chráněné půdy I. a II. třídy ochrany. Rozvojové záměry jsou lokalizovány převážně na půdách IV. a V. třídy ochrany. Na půdách III. třídy ochrany jsou vymezeny plochy změn na východním okraji lokality Hačalka, na severním a jihovýchodním okraji sídla Tehov, na severním okraji místní části U Srubu a na severovýchodním okraji řešeného území v lokalitě, která má přímou vazbu na zástavbu sídla Tehovec. • do krajiny nejsou navrhovány záměry, které by kolidovaly s přírodními hodnotami a snižovaly ekologickou funkci krajiny
(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci a negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel....	• Návrh územního plánu přináší řešení, které se snaží o minimalizaci vzniku příčin pro vznik sociální segregace (snaha o rozmístění zastavitelných ploch do různých částí sídla). Územní plán rozvíjí vhodný typ bydlení – rodinný dům. Územní plán vytváří podmínky pro dílčí rozvoj a stabilizaci ekonomických aktivit (zemědělská výroba v Tehově, drobná výroba na severovýchodním okraji řešeného území ve vazbě na zástavbu sídla Tehovec). • Územní plán také vytváří podmínky pro možnost realizace vybavených ploch pro sportovně rekreační aktivity v sídle Tehov – vymezeny jsou plochy zastavitelné i plochy změn v krajině pro plochy RN – rekreace - na plochách přírodního charakteru. Rovněž jsou vymezeny plochy veřejné zeleně, které by měly sloužit např. pro setkávání obyvatel.
(16) při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	• Územní plán navazuje na již založené schéma sídla prověřované již v platné ÚPD – rozvíjí plochy bydlení v návaznosti na stávající plochy bydlení, respektuje stávající „centrální prostor“ v Tehově a vytváří podmínky pro jeho regeneraci a možný postupný rozvoj (především vymezenou plochou veřejného prostranství – veřejné zeleně). Funkce výroby je stabilizována ve stávajících areálech – zemědělská výroba v Tehově, drobná výroba v areálu ve vazbě na zástavbu sídla Tehovec. • ochrana hodnot zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (např. rozvojové možnosti pro posílení složky veřejné infrastruktury – občanského vybavení, veřejných prostranství, rozvoj a doplnění technické a dopravní infrastruktury, posílení ekologické stability území a současně rozvoj a ochrana přírodních hodnot) • vytvářeny jsou podmínky pro rozvoj občanského vybavení a služeb stanovením odpovídajících podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, především pro plochy smíšené obytné - venkovské. Pro funkci občanského vybavení je navržena plocha přestavby v centru Tehova. • spolupráce s představiteli obce a pořizovatelem již od samého počátku zpracování územního plánu • vytvořeny jsou podmínky pro sportovně rekreační využití krajiny a posílení cestovního ruchu – vymezeny jsou koridory pro vedení cest v krajině, možnosti využití jižní části řešeného území pro specifickou

	formu cyklistiky (singltrek)
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	- územní plán vymezil plochy výroby (stabilizované a v malém rozsahu i zastavitelné) pro zachování pracovních příležitostí. Hlavní funkcí sídla Tehov je a nadále bude bydlení. - spolu s vytvořením podmínek pro stabilizaci a rozvoj bydlení a možnosti posílení složky veřejné vybavenosti je posilován význam sídla jako svébytné součásti systému osídlení a to i s ohledem na možnost napojení na plánovanou přeložku silnice II/107.
(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	- Sídelní struktura v řešeném území je tvořena zástavbou dvou převážně obytných sídel – vlastní Tehov jako jádrové sídlo řešeného území a místní část Hačalka. Původním sídlem s dochovanou stopou urbanistické struktury a kulturními hodnotami je sídlo Tehov. Obytná zástavba na Hačalce vznikla v nedávné době. Významnými částmi řešeného území jsou lokality rodinné rekreace (rekreační chaty) - Údolí Raků a Lada. Menšími rekreačními lokalitami jsou Hajdaláci a U Srubu. Samostatnou lokalitou je na severovýchodním okraji řešeného území plocha s převažující funkcí výroby, která ale z širšího pohledu je součástí zástavby sídla Tehovec, jen rozsahem správního, resp. katastrálního území, patří do řešeného území. - Územní plán stanovuje možnosti rozvoje zejména zastavěného území Tehova a místních částí s převažující obytnou funkcí. Tehov i Hačalka si ponechají a dále budou rozvíjet jako hlavní funkci bydlení. Vytvořeny jsou podmínky pro možnost doplnění občanského vybavení a možností provozování výrobní činnosti a služeb, které nebudou negativně ovlivňovat životní prostředí a snižovat pohodu bydlení (stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití). S nárůstem počtu obyvatel budou zvyšovány požadavky na občanské vybavení. Proto jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby v případě potřeby mohla být tato zařízení realizována v rámci ploch urbanizovaného území (bydlení, plochy smíšené obytné). Vymezeny jsou plochy pro sportovní rekreaci vyžití a plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. - Výroba je stabilizována ve stávajících areálech. Možnosti rozvoje nebo intenzifikace jsou stanoveny tak, aby nebyly případnými negativními vlivy zasaženy nejbližší plochy s převažující funkcí bydlení. - Vymezen a upřesněn je koridor pro vedení přeložky silnice II/107.
(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace...	- územní plán vytváří podmínky pro využití zastavěného území tak, aby zde mohly být umístěny funkce, které jednak mohou doplnit strukturu občanského vybavení, jednak mohou podpořit zachování podmínek trvale udržitelného rozvoje sídla, zejména v centrální části - územní plán vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území, pro možnost budoucího rozvoje sídla s ohledem na podmínky v řešeném i širším území, respektuje systém veřejných prostranství, vymezuje další plochy těchto prostranství včetně nových ploch veřejné zeleně resp. ploch, které mohou sloužit pro denní rekreaci obyvatel - rozvojové plochy vymezuje územní plán ve vazbě na zastavěné území - stanoveny jsou podmínky využití ploch pro stávající výrobní areály tak, aby bylo umožněno jejich optimální využití případně funkční a prostorová přestavba, jejich intenzifikace a širší škála možností jejich využití.

	územní plán se snaží vytvořit podmínky pro to, aby bylo možno vzájemně koordinovat veřejné a soukromé zájmy
(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud to je možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu....	- územní plán svými nástroji chrání životní prostředí - zohledňuje to stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, ochranné režimy ap. Při zohlednění urbanistických, provozních a technických podmínek jsou minimalizovány zásahy do zemědělského a lesního půdního fondu (chráněné půdy I. a II. třídy ochrany se v řešeném území nenacházejí). Respektovány a vymezeny jsou skladebné části lokálního ÚSES, do krajiny je doplňována v návaznosti především na cestní síť, liniová zeleň. - Stanoven je ochranný režim ÚSES a respektován je krajinný ráz území. - Pokud jsou navrhovány rozvojové plochy mimo zastavěné území, pak jsou vymezeny vždy ve vazbě na zastavěné území
(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.	- Propustnost krajiny je v současné době omezena plošným zorněním, původní cesty zanikly. Do budoucna bude propustnost území významně ovlivněna průchodem přeložky silnice II/107. V průběhu přípravy tohoto záměru je nutno sledovat způsob řešení této dopravní infrastruktury a případně požadovat taková řešení, aby průchodnost území, zejména ve vazbě sídla Tehov na masiv lesa ležícího severně a vazeb Tehova a místní části Hačalka byla maximálně zohledněna a umožněna. - V nezastavěném území jsou respektovány trasy účelových komunikací, navržena je možnost doplnění tohoto systému. Obecně jsou stanoveny podmínky využití ploch nezastavěného území tak, aby případná realizace dalších účelových komunikací a cest např. v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami, nevyžadovala změnu územního plánu.
(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.	- Územní plán respektuje a dále navazuje na stávající strukturu v sídlech řešeného území. V jižní a východní části řešeného území jsou chráněny přírodní hodnoty řešeného území vázané na poměrně rozsáhlé lesní plochy. Dále na plochách ve vazbě na tok Říčanského potoka. - V západní části řešeného území je respektován převážně zemědělský charakter krajiny, je respektována síť zemědělských účelových komunikací. - Vymezena je systém ÚSES a jsou vytvořeny podmínky pro to, aby se v krajině posílila složka liniové zeleně podél cest a vodotečí. - Respektovány jsou plochy nelesní zeleně v rozptýlu řešeného území. - Převážná část nezastavěného území západní poloviny řešeného území je využívána pro intenzivní formu zemědělského využití. Tento způsob využití je respektován a plochy jsou vymezeny převážně jako plochy nezastavěného území - plochy zemědělské. Část (jižně a východně od Tehova) je využívána jako trvalé travní porosty – louky a pastviny (v návaznosti na chov koní). - Trvalé travní porosty a plochy přírodní jsou vymezeny v návaznosti na tok Říčanského potoka.
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního	řešené území vzhledem ke krajinnému rázu a přírodním hodnotám především v jižní a východní části je atraktivní lokalitou pro rekreaci

<i>ruchu (např. cykloturistiky, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území....</i>	(zejména rodinnou rekreaci v chatových osadách). Územní plán nevytváří podmínky pro další rozvoj této formy rekreace. Stávající lokality stabilizuje. • Pro denní rekreaci obyvatel vymezuje územní plán nové plochy především ve vazbě na západní okraj centra Tehova. Jednak je vymezena plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň mezi ulicemi Všešterská a Třešňovkou. Dále jižně od Říčanského potoka jsou vymezeny zastavitelné plochy pro plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru. V lokalitě Třešňovka jsou vytvořeny podmínky pro možnost regenerace tohoto území tak, aby bylo plnohodnotnou součástí sídla, která bude nabízet možnosti denní rekreace, bude plochou pro setkávání obyvatel s možností konání i společenských akcí v přírodě. • V jižní části řešeného území na pozemcích ve vlastnictví Obce Tehov jsou vytvořeny podmínky pro sportovně rekreační využití lesních ploch a to především pro sportovní formu cyklistiky – singltrek. • Územní plán vytváří podmínky pro možnost využití celého řešeného území pro pěší turistiku a cykloturistiku.
<i>(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).</i>	• Stávající trasy dopravní infrastruktury jsou stabilizovány. Vyznačeny jsou významné místní a účelové komunikace. Důležité je zachování prostupnosti krajiny pro všechny uživatele řešeného území. Proto jsou vymezeny koridory pro možnost vedení a obnovy účelových komunikací a cest v krajině. Vyznačeny jsou trasy pro vedení pěších a cyklistických stezek nebo tras a vyznačeny jsou lokality (plovoucí značkou), ve které je nutno dále prověřit, řešit a stanovit podmínky pro nová propojení (zejména pro pěší případně cyklisty). • Minimalizována je fragmentace krajiny, nedochází ke vzniku úzkých hrdel na trasách nadřazené dopravní sítě. • Respektovány a doplňovány jsou systémy technické infrastruktury.
<i>(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a</i>	• Respektovány jsou dopravní systémy v řešeném území: ○ systém silniční dopravy ○ systém turistických tras a cyklotras • Vymezen a zpřesněn je koridor pro vedení přeložky silnice II/107 v souladu s podmínkami stanovenými v ZÚR Sk.

emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.	• Stabilizován je stávající zemědělský areál na severovýchodním okraji sídla Tehov. Areál se zaměřuje na chov koní, je obklopen stávající zelení. Nejsou navrhovány plochy v blízkosti tohoto areálu, pro které by byl omezující rozsah případných negativních důsledků provozované činnosti. • Výrobní areály na severovýchodním okraji řešeného území leží v území, které je zasaženo nadlimitními hodnotami hluku z liniového zdroje – silnice I/2 a pro jiné funkce je než je výroba a služby jsou nevhodné.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.	• ÚP navrhuje a chrání plochy smíšené krajinné, které přispívají ke zvýšení přirozené retence srážkových vod v území. • ÚP stanovuje v rozvojových plochách (pro jednotlivé pozemky) max. koeficient zastavění a min. koeficient zeleně, jejichž dodržení je zajištěna dostatečná plocha pro přirozenou retenci srážkových vod v těchto plochách. • Velké plochy zorněných území jsou členěny sítí účelových komunikací, které budou doplněny pásy liniové zeleně. • Na severním okraji plánované zástavby na severním okraji zastavěného území Tehova je vymezen pás (smíšené plochy nezastavěného území), který by měl mj. plnit i protierozní funkci – je zde možnost realizovat protierozní opatření.
(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	• V řešeném území je záplavové území a jeho aktivní zóna stanovena pro vodoteč Mnichovka v jihovýchodní části řešeného území. Jejím rozsahem je zasažena rekreační lokalita Údolí Raků. Dále je záplavové území stanoveno pro vodoteč Rokytky v severovýchodní části řešeného území. Jeho rozsahem je dotčena stávající plocha technické infrastruktury lokalizovaná jižně od silnice I/2.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury....	• Územní plán stabilizuje plochu stávající školy a mateřské školy. • Zadáním nebylo požadováno vymezení konkrétní plochy pro veřejnou infrastrukturu kromě vymezení plochy pro hřbitov – územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro veřejné pohřebiště na severním okraji zastavěného území sídla Tehov.
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru	• Územní plán ve svém řešení kromě podmínek zadání územního plánu reflektuje závěry a podmínky Strategického plánu s ohledem na podrobnost a nástroje územního plánu.

s veřejností.	
(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	územní plán navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury

Závěr: Územní plán Tehov je v souladu s požadavky PÚR ČR, u některých jevů v územním plánu dochází k jejich zpřesnění.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění I. aktualizace

Priority územního plánování kraje	Řešení územního plánu Tehov
Respektovány budou stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Kromě obecných priorit budou respektovány priority mající bezprostřední vazbu na řešené území např.: (06) vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídla d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů	- Územní plán rozděluje nezastavěné území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, pro které stanovuje podmínky využití. Při vymezování ploch je zohledněn stav v území, jeho charakter, přírodní hodnoty a limity využití území zejména ÚSES - Při řešení urbanizovaného území s ohledem na zachování kontinuity vychází řešení územního plánu z platné ÚPD. Provéřeny jsou rozvojové možnosti a potřeby řešeného území s ohledem na kvality a charakter navazující volné krajiny. - Respektována je založená urbanistická struktura sídla, možnosti dalšího rozvoje na ni navazují. Pro jednotlivé plochy změn jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. - V řešení územního plánu jsou zohledněny stanovené podmínky cílových charakteristik krajiny
(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) Posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné průchodnosti krajiny b) Vyvážení a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužitých objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území c) Intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:	- Provéřeny byly rozvojové plochy vymezené v platné ÚPD, jejich rozsah byl většinou redukován (požadavek zadání ÚP). - Možnosti pro rozvoj Tehova a Hačalky jsou vytvořeny vymezením ploch zejména pro funkci bydlení. Vymezeny jsou plochy souvisejících veřejných prostranství – uličních prostorů. Kde to bylo účelné, jsou vymezeny související plochy veřejné zeleně. V lokalitách, které je potřeba dále prověřit, je stanovena podmínka zpracování regulačního plánu nebo územní studie a dohody o parcelaci. - V návaznosti na centrum sídla Tehov je vymezena plocha pro rozvoj občanského vybavení. - Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství v rozsahu celého urbanizovaného území. Vytvořeny jsou podmínky pro možnost jejich zkvalitňování, především v centru Tehova. - Pro zajištění průchodnosti krajiny jsou vymezeny plochy místních a účelových komunikací, vyznačeny

- <i>Poznávací a kongresové turistiky</i> - <i>Cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v dalších rozvojových oblastech</i> - <i>Krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha</i>	jsou koridory pro možnost obnovy cestní sítě v krajině a vyznačeny jsou místa pro zajištění propojení cílů v řešeném území. • V zastavěném území se prakticky nenacházejí nevyužívané plochy, stanovené podmínky využití umožňují zkvalitňování stavebního fondu a možnosti regenerace jednotlivých lokalit resp. objektů. • Vytvořeny jsou podmínky pro turistiku a cykloturistiku, respektovány jsou turistické trasy. • V jižní části řešeného území jsou vytvořeny podmínky pro sportovně rekreační formu cyklistiky (singltrek).
Řešené území je součástí ZÚR SK upřesněné rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha čl. (10) Vytvářeny budou podmínky pro splnění stanovených úkolů pro územní plánování čl. (12): <i>Zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR</i> <i>Vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť</i> <i>Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnost rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny</i>	• Vymezen a upřesněn je koridor pro přeložku silnice II/107. • Prověřen je rozsah zastavitelných ploch vymezených v platné ÚPD, jejich rozsah je redukován s ohledem na trasování záměrů dopravní infrastruktury, na přírodní hodnoty území a kapacity technické infrastruktury (např. ČOV).
Vytvořeny budou podmínky pro záměry na vybrané silniční síti pro umístění přeložek a obchvatů – silnice II. třídy /čl. 142/: - <i>Koridor pro umístění stavby D074 – silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2</i> ZÚR stanovují úkol pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby čl. (138) - <i>Pro silnice II. třídy koridor v šířce 180m (Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu.)</i>	• Vymezen a upřesněn je koridor pro přeložku silnice II/107. • Koridor je upřesněn v kontaktu s přírodními hodnotami řešeného území (např. niva Říčanského potoka, Panský rybník) a v blízkosti lokality rodinné rekreace Lada.
Vytvářeny budou podmínky pro splnění stanovených úkolů pro územní plánování čl. (155) – cyklistická doprava: <i>V územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a turisticky atraktivních územích</i>	• Vyznačena je trasa plánované cyklostezky mezi Tehovem a Světicemi vedené jižně od toku Říčanského potoka.
ZÚR Sk zahrnují řešené území do krajinného typu – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. Respektovány budou stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území čl. (221) <i>Zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot</i> <i>Neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot</i>	• Řešení územního plánu respektuje přírodní a kulturní hodnoty řešeného území, stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a pro jednotlivé plochy změn tak, aby tyto hodnoty byly respektovány zejména při rozhodování o změnách v území.
ZÚR Sk vymezují na řešeném území tuto veřejně prospěšnou stavbu v oblasti dopravy čl. (230): - D074 – Koridor silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2	• Vymezen a upřesněn je koridor pro přeložku silnice II/107

V ZÚR Sk jsou kromě jevů týkajících se řešeného území a popsaných výše včetně zhodnocení, jakým způsobem jsou zohledněny a zapracovány do návrhu územního plánu Tehov další jevy, které jsou součástí odůvodnění ZÚR Sk:

- Vodní plochy a toky - jsou vyznačeny v grafických přílohách územního plánu Tehov. Jednak jsou vyznačeny v rozsahu pozemků evidovaných v KN jako vodní plochy. V místech, kde vodoteče reálně existují, ale nejsou pozemkově odděleny, jsou grafických přílohách I. B2a Hlavní výkres, I. B2c Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktury a vodní hospodářství a II. B1 Koordinační výkres vyznačeny linií nad vymezenými plošnými jevy – nad plochami s rozdílným způsobem využití.
- Významné radioreléové paprsky – v ÚP jsou vyznačeny 2 RR trasy v souladu s aktuálními daty ORP Říčany a to v grafických přílohách I. B2c Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktury a vodní hospodářství a II. B1 Koordinační výkres. Textově jsou jevy popsány v textové části odůvodnění územního plánu - kapitola i.5.2.3 – Telekomunikace. Ochranné pásmo RR paprsků je vyznačeno dle ÚAP ORP Říčany. V místech, kde je dle ZÚR Sk vyznačena významná radioreléová trasa, je dle ÚAP vymezen severovýchodní okraj ochranného pásma radioreléového paprsku MO ČR. Takto je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu. Trasa RR paprsku dle ZÚR Sk je vyznačena v ÚP Tehov bez bližšího upřesnění tohoto limitu.
- Významné radioreléové stanice a jejich ochranná pásma – dle aktuálních dat ÚAP ORP Říčany se v řešeném území radioreléová stanice nenachází. Nachází se zde telekomunikační zařízení Českého telekomunikačního úřadu - monitorovací stanice Automatického systému kmitočtového spektra ČTÚ Tehov. Plocha areálu je v návrhu územního plánu vyznačena jako plocha technické infrastruktury. Pro toto zařízení je vyhlášeno ochranné pásmo (územní rozhodnutí ze dne 5.3. 1997 vydané Městským úřadem Říčany pod č.j. 8288/96 – viz kapitola i.5.2.3 – Telekomunikace – textové části odůvodnění ÚP).). Ochranné pásmo je vyznačeno v rozsahu dle ZÚR Sk. V grafické části ÚP je vyznačeno další OP v rozsahu, který se dle vydaného územního rozhodnutí dotýká problematiky navrhovaných záměrů v ÚP.
- Poddolované území – je vyznačeno v grafické příloze II. B1 Koordinační výkres. Textově jsou jevy popsány v textové části odůvodnění územního plánu v kapitole i.5.2.5 – Těžba nerostných surovin. Protože se rozsahu poddolovaného území dotýká vymezená zastavitelná plocha, která mj. je i záměrem platné územně plánovací dokumentace, je vysvětleno, co kontakt s tímto limitem pro budoucího stavebníka znamená a jaké z této skutečnosti plynou povinnosti.
- Stanovená záplavová území – jsou vyznačena v grafických přílohách I. B2c Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktury a vodní hospodářství a II. B1 Koordinační výkres. Do rozsahu stanovených záplavových území nejsou navrhovány žádné záměry, které by byly s tímto limitem v kolizi.

Územní plán výše uvedené jevy s ohledem na koordinaci se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vyznačuje a respektuje režimy jejich ochranných pásem.

Závěr: Územní plán Tehov je v souladu s požadavky ZÚR Sk, u některých jevů dochází v územním plánu na základě podrobnějšího prověření k jejich zpřesnění.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešené území leží v širším těžišti Středočeského kraje, cca 4,5 km vzdušnou čarou jihovýchodně od správní hranice hlavního města Prahy. Sousedí na severu a severozápadě s Říčany, západně se Světicemi, jihozápadně se Věstary, na jihu s Klokočnou, na východě se Svojeticemi a Tehovcem.

Sídlo Tehov leží mezi dvěma významnými nadřazenými komunikacemi – jihozápadně od řešeného území je trasována dálnice I. třídy D1, severně pak silnice I. třídy I/2, která krátkým úsekem prochází severním okrajem řešeného území.

Územní plán v souladu se ZÚR Sk vymezil záměr nadmístního významu – koridor pro přeložku silnice II/107. Řešení vymezení koridoru bylo vedeno snahou koordinace s územními plány sousedních obcí, přes které je záměr trasován. Věstary nemají vydanou platnou územně plánovací dokumentaci a tak je koridor v této části vymezen v souladu se ZÚR a to včetně šířkových parametrů (šíře 180 m). Na severozápadním okraji řešeného území, na styku řešeného území s územím řešeným územním plánem Říčan, které mají vydán územní plán, v blízkosti rekreační lokality Lada, se ale oba územní plány rozcházejí ve způsobu vymezení tohoto koridoru. Zatímco územní plán Říčan oddaluje vedení plánovaného záměru ze svého řešeného území a minimalizuje jeho šíři na 90 m i s tím, že je koridor, pokud by byla jeho šíře 90 m vymežována od severní hranice koridoru vymezeného v ÚP Říčan, pak jeho jižní hranice by byla vedena zastavěným územím rekreační lokality Lada na řešeném území Tehova. Řešení vymezení koridoru v územním plánu Tehova je vedeno snahou maximálně chránit obyvatele a uživatele svého území a vymezení jihovýchodní hranice koridoru pro přeložku silnice II/107 oddaluje od rekreační lokality s tím, že stávající trasa silnice by neměla být využita pro vedení přeložky. Trasa přeložky by měla být odsunuta severním směrem, což by umožnilo její přímější trasování. Vzhledem ke skutečnosti, že v tomto úseku bude trasa přeložky procházet komplikovaným územím, kde se bude střetávat několik veřejných zájmů, jeví se jako účelné vymezení koridoru v obou na sebe navazujících územních plánech v plné šíři v souladu se ZÚR Sk tak, aby bylo možno hledat optimální resp. kompromisní řešení při zohlednění všech zájmů ochrany v dotčené lokalitě (např. les jako VKP, ÚSES, vodní hospodářství, ochrana zdraví obyvatel, bezpečnost silničního provozu, možnost dopravní obsluhy lokality). Přístup vymezení koridoru v územním plánu Tehova naplňuje dikci zásady republikové priority dle čl. 16, který upřednostňuje komplexní řešení před jednostrannými hledisky.

Řešení územního plánu respektuje stávající silniční síť ve vazbě na kontaktní území.

Na hranicích řešeného území je s ÚPD sousedních sídel koordinováno vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability:

- ÚP Říčany:
 - LBC Hraniční strouha
 - LBK – Hraniční strouha – Na Hájích
 - LBK – Na Hájích – K Vojkovu
 - LBK – vstupující do řešeného území severně od lokality Hačalka
- ÚP Světic:
 - LBK – trasovaný v ÚP Tehov po toku Říčanského potoka je v ÚP sousedního sídla veden v kategorii pouze interakčního prvku. V řešeném území je po společnou hranici se Světicemi vymezeno lokální biocentrum LBC 5 vložené do trasy LBK.
- ÚP Klokočná:
 - LBK 16
 - LBK 22 (v ÚP Tehov jako LBK 17)
- ÚPO Tehovec
 - LBK 18 navazuje (vstupuje) na sousedním správním území do vymezeného LBC

Tehov díky své poloze a blízkosti nadřazené silniční síti má velice kvalitní dopravní spojení s kontaktním i širším územím. Blízkost větších sídel jako např. nejbližší Říčany, ale i Praha, které mají možnost větší nabídky občanského vybavení a pracovních příležitostí, využívá většina obyvatel řešeného území. V oblasti základní občanské vybavenosti, např. zajištění základní školy, spolupracují představitelé obce se sousedními sídly.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §18 SZ	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV
(1) <i>Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</i>	Územní plán Tehov se snaží vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj území. Vymezené rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezeny v rozsahu stanovené potřeby rozvojových ploch na příštích 15 let. Protože ale není v době zpracování návrhu ÚP známá reálnost jednotlivých záměrů, především ve vztahu k majetkoprávním vztahům k pozemkům, na kterých jsou zastavitelné plochy vymezeny (není znám časový horizont možné realizace zástavby ve vztahu k zájmům nebo možnostem majitelů pozemků), bude rozsah ploch pro bydlení dále prověřován a společně s Obcí bude dále upřesňován. Pro zachování charakteru sídla a jeho obrazu v krajině se jeví vymezené možnosti rozvoje jako mezní. Funkce občanského vybavení bude směřována především do těžiště sídla Tehov – vymezena je plocha přestavby pro funkci občanského vybavení. Drobnější zařízení občanského vybavení, které nebudou v rozporu se stanovenými podmínkami využití ploch, mohou vznikat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití. Podrobněji budou prověřovány možnosti využití vymezených ploch pro systém sídlení zeleně a rekreace na plochách přírodního charakteru, které by mohly dále plnit funkci ploch pro denní rekreaci obyvatel sídla (např. vycházkové trasy, upravené plochy zeleně, herní prvky, přírodní hřiště apod.). ÚP respektuje založenou urbanistickou strukturu sídla, které vznikalo podél dnešní ulice Panská, kolem vodní plochy v centru a severně od areálu kostela. Navrženo je doplnění i drobnými plochami veřejné zeleně, protože takových ploch se v sídle mnoho nenachází. Pro dopravní obsluhu rozvojových ploch jsou vyznačeny způsoby zapojení do struktury veřejných prostranství resp. systému místních obslužných komunikací. V lokalitách stávající rodinné rekreace je tato funkce stabilizována. S posilováním a rozvojem není uvažováno. Vytvořeny jsou podmínky pro možnost posílení rekreačním možností využití volné krajiny formou nekomerčních aktivit. Respektován je výrobní areál v Tehově a plochy při silnici I/2 ve vazbě na zástavbu sousedního Tehovce. Vytvořeny jsou podmínky pro jejich stabilizaci, případně intenzifikaci či transformaci. Tyto areály jsou umístěny tak, že jsou dobře dopravně napojitelné, v případě ploch při I/2 i na nadřazenou silniční síť. Respektován je dopravní silniční systém a jsou vytvořeny podmínky pro jeho rozvoj a zkvalitnění.
(2) <i>Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.</i>	Územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj sídla. Tyto budou nadále po vydání ÚP sledovány a prověřovány. V případě potřeby budou nové požadavky na změny v území zapracovány do územního plánu formou jeho změny.

(3) <i>Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.</i>	Územní plán bude v souladu se stavebním zákonem projednán a posouzen, případně upraven. Po jeho vydání se stane závazným podkladem pro rozhodování v území a bude jedním z nástrojů pro práci orgánů územního plánování.
(4) <i>Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.</i>	Územní plán respektuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území veškeré známé údaje o řešeném území. Upřesňuje vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability. Vymezil plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území s ohledem na stávající i budoucí způsob jejich využití ploch a stanovil pro ně podmínky využití. ÚP maximálně chrání plochy určené k plnění funkcí lesa. Chráněné půdy ZPF I. a II. třídy ochrany se na řešeném území nevyskytují. Rozvojové plochy jsou vymezovány ve vazbě na zastavěné území, v lokalitách napojitelných na technickou a dopravní infrastrukturu. Do krajiny doplňuje ÚP v souladu s ÚSES a záměry obce linie zeleně – podél vodotečí a cest (komunikací).
(5) <i>V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.</i>	Do nezastavěného území, resp. volné krajiny, nenavrhuje územní plán žádné záměry s výjimkou rozvojových ploch, které jsou vymezeny vždy ale ve vazbě na zastavěné území nebo jsou ve vazbě na stávající komunikace. V řešeném území je pro denní rekreaci obyvatel posilována složka sídelní zeleně – plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně. Dále jsou vymezeny plochy pro rekreaci – na plochách přírodního charakteru ve vazbě na plochy při Říčanském potoce a v lokalitě „Třešňovka“ Pro možnost vedení cyklotras v řešeném území je možno využít kromě silniční sítě i síť účelových komunikací. Vymezeny jsou plochy koridorů pro možnost zejména obnovy cestní sítě v krajině, vyznačeny jsou potřeby nových propojení cílů (plovoucí značkou). V jižní části řešeného území jsou na pozemcích ve vlastnictví Obce Tehov vytvořeny podmínky pro možnost vzniku areálu pro sportovní rekreační formu cyklistiky – singltrek.
(6) <i>Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.</i>	Řešení územního plánu se snaží formou stanovených zásad a podmínek naplňovat tento cíl. Nejsou navrhovány záměry pro zásadní změny koncepce technické infrastruktury.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §19 SZ	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV
(1) <i>Úkolem územního plánování je zejména:</i> a) <i>Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty</i> b) <i>Stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území</i> c) <i>Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,</i> d) <i>Stanovovat urbanistické, architektonické a</i>	Před zpracováním návrhu územního plánu zpracovatel: • provedl vlastní průzkumy v terénu, aby se seznámil s řešeným územím a poznal charakter jednotlivých lokalit řešeného území. • Nastudoval poskytnuté podklady – ÚAP, vyhodnotil vztah řešeného území k nadřazené dokumentaci – ZÚR Sk a PÚR ČR. • Vyhodnotil vazby řešeného území na sousední správní území s ohledem na platnou ÚPD těchto sídel. • Při osobních schůzkách s představiteli obce prodiskutoval řešenou problematiku Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny. Vymezil rozvojové plochy a to

<i>estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb</i> e) <i>Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území</i> f) <i>Stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),</i> g) <i>Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem</i> h) <i>Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn</i> i) <i>Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení</i> j) <i>Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území</i> k) <i>Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany</i> l) <i>Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území</i> m) <i>Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,</i> n) <i>Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů</i> o) <i>Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče</i>	především pro funkci bydlení, sídlení zeleně, rekreace a dopravní infrastruktury. Územní plán rozdělil řešené území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití podle převládající (stávající nebo požadované) funkce a pro jednotlivé funkční typy stanovil podmínky využití těchto ploch. Pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, upřesněny jsou s ohledem na konkrétní lokalizaci – podmínky v lokalitě, limity využití území apod. Územní plán upřesnil vymezení skladebných částí ÚSES, vymezil v krajině plochy, kde by měla být stabilizována resp. posilována funkce trvalých travních porostů, doplňuje do krajiny podél vodních toků a cest liniovou zeleň. Územní plán vymezil koridory pro řešení dopravní infrastruktury, vymezil plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně. ÚP vymezil koridory a plochy pro veřejně prospěšné stavby – především pro dopravní infrastrukturu dále pro veřejnou infrastrukturu (hřbitov) a pro veřejná prostranství. Dále pro veřejně prospěšné opatření – skladebnou část ÚSES navrženou k založení – LBK.
(2) <i>Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.</i>	Dle stanoviska dotčeného orgánu (krajského úřadu) nebylo zadáním ÚP požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a byl vyloučen významný vliv ÚP na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Tudíž nebylo zpracováno vyhodnocení ÚP na udržitelný rozvoj území. Principy udržitelného rozvoje jsou sledovány v řešení územního plánu.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán je zpracován v souladu s metodikou MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č. 183/2006 Sb. verze 2.2.

Věcný obsah grafické i textové části je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Územní plán Tehov stanovuje v souladu s ust. § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. základní koncepci rozvoje řešeného území, ochrany jeho hodnot, plošného a prostorového uspořádání, koncepci uspořádání krajiny, koncepci veřejné infrastruktury zejména dopravní a technické. Vymezil zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, plochy změn v krajině. Vymezil plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Vymezil plochy pro veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva a plochu pro VPS – hřbitov. Vymezil plochu pro územní rezervu a stanovil podmínky pro její využití. Vymezil plochy, ve kterých je zpracování regulačního plánu nebo územní studie a jejich následné vložení do evidence územně plánovací činnosti a uzavření dohody o parcelaci podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v územním plánu vymezeny v souladu s ustanoveními §§ 4-19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Struktura ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s ust. § 3 odst. (4) této vyhlášky dále podrobněji členěna a to i nad rámec členění ploch v MINIS zejména pro:

- Plochy dopravní infrastruktury jsou dále rozděleny na:
 - o dopravní infrastrukturu silniční – silniční síť,
 - o dopravní infrastrukturu silniční – místní a účelové komunikace.
- Plochy veřejných prostranství jsou dále členěny na:
 - o veřejná prostranství – uliční prostory,
 - o veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně,
 - o veřejná prostranství – veřejná zeleň.

V souladu s ust. § 44 písm. a) zákona 183/2006 Sb. je územní plán zpracován pro celé správní území obce Tehov, které je tvořeno jedním katastrálním územím – Tehov u Říčan.

Pověřeným zastupitelem pro pořízení územního plánu Tehov byl zastupitelstvem obce zvolen starosta obce – Ing. arch. David Hlouch.

Pořizovatelem územního plánu je Ing. arch. Radek Boček, oprávněná osoba pro výkon územně plánovací činnosti v souladu s ustanovením § 24.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení územního plánu Tehov respektuje požadavky:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Vymezeny a respektovány jsou skladebné části územního systému ekologické stability, vyznačeny jsou VKP, stabilizovány a respektovány jsou plochy lesa, vodní plochy a toky, plochy nelesní zeleně,
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Vyznačeny a respektovány jsou nemovité kulturní památky, respektovány jsou objekty lokální historické hodnoty, urbanistická struktura,
- zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (správní řád). Textová část územního plánu je rozdělena na část výrokovou a část odůvodnění,
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky č.13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, která upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Odůvodnění návrhu ÚP respektuje obsah vyhodnocení stanovený přílohou č. 3 této vyhlášky resp. vyhodnocení je zpracováno v souladu se společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP – „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (2013),
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Výroková část územního plánu obsahuje v přiměřeném rozsahu náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky. Kapitola je zpracována ve spolupráci projektanta a objednatele (Obce), neboť v souladu s ust. § 20 nebyly předány žádné podklady, v jejichž rozsahu by měly být do návrhu územního plánu vymezeny plochy pro požadované potřeby,
- dalších zvláštních předpisů např.:
 - o zákona č. 361/200 Sb., o provozu na pozemních komunikacích (silniční zákon),
 - o zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon),
 - o zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon),
 - o zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon),
 - o zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší,
 - o zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, a dalších.

Vypořádání stanovisek dle ust. § 51 stavebního zákona uplatněných ve společném jednání o návrhu ÚP a dle ust. § 53 stavebního zákona uplatněných během veřejného řízení je zpracováno a prezentováno jako samostatná příloha č. 1 a č. 2 textové části odůvodnění územního plánu.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu bylo projednáno a zastupitelstvem obce Tehov schváleno dne 14. 1. 2016.

Schválen byl upravený text Zadání, který akceptuje požadavky z projednání.

Zadání územního plánu je plněno. Respektovány jsou požadavky a záměry nadřazené ÚPD a územně analytické podklady (ÚAP), vymezeny byly prvky lokálního systému ekologické stability. Rozvoj obce respektuje urbanistickou strukturu sídla, dominanty a historické a kulturní hodnoty. Respektovány jsou technické podmínky území, posilován je krajinný ráz řešeného území.

Územní plán řeší celé správní území obce Tehov, tj. jedno katastrální území – Tehov u Říčan – o výměře 819 ha. Územní plán je zpracován nad digitální mapou KN (KMD), poskytnutou objednatelem.

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

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

1. Územní plán v obecné rovině respektuje republikové priority (14) – (32) APÚR ČR/popsáno výše/.
2. Územní plán respektuje stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (dle ZÚR Sk)
 - Respektován je čl. (11) ZÚR Sk.
 - Zpřesněn je koridor pro dopravní infrastrukturu (dle ZÚR Sk záměr 107), prověřen je rozsah zastavitelných ploch s ohledem mj. na dopravní a technickou infrastrukturu.
 - Vymezen je dle ZÚR Sk záměr 107 (D074) dle bodu (142) čís. 47) /nikoliv dle bodu (144) písm. d)/ – koridor pro umístění stavby D074 – silnice II/107: úsek Všechromy – I/2. Koridor je vyznačen v šířkových parametrech dle čl. (138) ZÚR Sk, tj. v šíři 180 m. V souladu s tímto ustanovením je koridor zpřesněn a to upraven zejména v dílčím úseku u místní části – lokality rekreačních chat Lada, kde je vymezen tak, aby nebyly dotčeny stávající rekreační objekty a aby budoucí komunikace byla trasována tak, aby byly minimalizovány negativní důsledky provozu na této komunikaci ve vztahu ke stabilizovaným plochám rodinné rekreace. Dále je koridor upřesněn v místech kontaktu s přírodně cennými lokalitami, především VKP (např. Panský rybník).
3. Vymezen je v souladu s ÚAP záměr D074 – koridor silnice II/107, úsek Všechromy – I/2.
4. Ze SWOT analýzy ÚAP :
 - Horninové prostředí a geologie:
 - respektována je silná stránka, nejsou vymezovány záměry, které by byly v kontaktu s ložiskem nerostných surovin
 - plošné poddolované území jako slabá stránka nelze nástroji územního plánu ovlivnit. V kontaktu s tímto jevem je zastavitelná plocha Z13, která byla vymezena již v platné ÚPD.
 - Vodní režim – území je zařazeno mezi zranitelné oblasti, což je vyhodnoceno jako hrozba. Územní plán nevymezuje záměry, které by významným způsobem negativně ovlivnily vodní režim.
 - Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - Respektována je silná stránka – vysoký podíl lesní půdy - územní plán nevytváří podmínky pro záměry, které by byly v rozporu s ochranou PUPFL, nenavrhuje záměry, jejichž důsledkem by byl zábor PUPFL s výjimkou koridoru pro silnici II/107, který jako záměr nadřazené ÚPD (ZÚR Sk) musí územní plán respektovat a vytvořit pro tento záměr odpovídající podmínky. Sportovně rekreační aktivity, které by mohly být provozovány v rámci části lesních ploch, by neměly vyvolávat nároky na trvalé záboje PUPFL a neměly být provozovány v rozporu

- se zásadami ochrany lesa (příklady řešení: Nové Město pod Smrkem, Nové Město na Moravě, Trutnov /v RBC/, cyklopark Chrudim - Podhůra).
- Územní plán prověřil možnosti dalšího rozvoje s ohledem na platnou ÚPD a reálnost jednotlivých rozvojových záměrů. (příležitost)
- Územní plán vymezil v souladu s nadřazenou ÚPD koridor pro přeložku silnice II. třídy s vědomím (hrozby) ohrožení dotčených pozemků PUPFL. Nástroji územního plánu ale tuto hrozbu nelze eliminovat, toto bude úkolem dalších kroků přípravy záměru a následně zpracované podrobnější dokumentace této dopravní infrastruktury.
- Ochrana přírody a krajiny
 - Územním plánem nejsou vytvářeny podmínky pro takové záměry, které by narušily vazbu na cenný krajinný prostor Voděradských bučin, nejsou vymezovány plochy pro záměry, které by vyvolaly záborů PUPFL (kromě přeložky silnice II/107). /respektována je silná stránka/
 - Územní plán nevytváří podmínky pro další rozvoj lokalit rekreačních chat. Rozvoj místní části Hačalka je umožněn jen na východním okraji (zástavbu nepřibližuje vymezenému koridoru pro dopravní infrastrukturu více než je stávající zástavba na severním okraji zastavitelné plochy). Rozvojové možnosti sídla Tehov, především pro převládající funkci bydlení, jsou vymezeny s ohledem na platnou ÚPD se zohledněním kulturních a přírodních hodnot území. Do volné krajiny nejsou umísťovány žádné záměry kromě koridoru pro dopravní infrastrukturu, které by umožňovaly realizaci zástavby. Pro posílení průchodnosti krajiny jsou vymezeny v ÚP koridory, ve kterých by mohly být obnoveny nebo realizovány nové účelové komunikace či cesty – např. spojení sídla Tehov se sousedními sídlami a plochami lesa.
 - V zastavitelných plochách, ve kterých není zatím řešeno vnitřní uspořádání (např. vymezení veřejných prostranství) a parcelace, nebo kde není pořízena územní studie, stanovuje územní plán jako podmínku pro rozhodování o změnách v území pořízení regulačního plánu nebo územní studie a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti. ÚP stanovuje u vybraných ploch podmínku uzavření dohody o parcelaci.
- Hygiena životního prostředí
 - Silnice I. třídy s vysokou intenzitou dopravy je vedena přes severní část řešeného území, kde není kromě jednoho objektu v kontaktu s obytnou zástavbou.
 - Přeložka silnice II/107, pro kterou územní plán vymezil koridor v souladu se ZÚR Sk, by měla z průjezdných úseků silnic III. tříd vedených v současnosti přes sídlo Tehov, odvést tranzitní podíl dopravy a tím eliminovat negativní důsledky provozu na těchto komunikacích nižších tříd.
- Technická infrastruktura
 - Územní plán využívá silné stránky řešeného území pro možnosti zajištění technické infrastruktury pro rozvojové záměry – existence kanalizace a ČOV, plynofikace, vodovod (nutno upravit parametry a síť tak, aby systém zásobení pitnou vodou vyhověl i pro potřeby navrhovaných záměrů).
- Veřejná dopravní infrastruktura
 - Sídlo Tehov leží v blízkosti nadřazené silniční sítě D1 a I/2, která zajišťuje dobré dopravní napojení na další významné silnice. Územní plán trasu silnice I/2 při průchodu řešeným územím stabilizuje.
 - ÚP vymezuje koridor pro záměr přeložky silnice II/107.
- Sociodemografické podmínky
 - Počet obyvatel Tehova dlouhodobě roste. ÚP vytváří podmínky pro další nárůst počtu obyvatel, ale ten by neměl být tak prudký jako v předešlých letech. Rozsah zastavitelných ploch je vymezen s ohledem na platnou ÚPD a snahou

ÚP je stanovit rozvojové možnosti tak, aby si sídlo zachovalo svůj charakter a nestalo se jen satelitem s novými obyvateli, kteří nemají k řešenému území žádné pouto a vztah.

- Územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy pro komerční občanské vybavení. Tato zástavba nebo lépe jen zařízení by měla být umísťována především ve vymezených plochách smíšených obytných a to vždy s ohledem na charakter lokality. ÚP vymezuje plochy pro možnost založení nového hřbitova. Vytvořeny jsou podmínky pro zlepšení možností především denní rekreace obyvatel Tehova. Pro rozvoj občanského vybavení – veřejné infrastruktury vymezuje ÚP plochu přestavby na západním okraji centrálního veřejného prostranství v Tehově – na Svatojánské návsi.
- Sídlo Tehov si zachová svůj charakter s tím, že další rozvoj bude umožněn s ohledem na zachování kulturních a civilizačních hodnot především v urbanizovaném území a přírodních hodnot v celém řešeném území. Postupně budou zkvalitňovány podmínky pro život obyvatel.
- Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území v rozsahu, který umožní zachování charakteru sídla. Nový územní plán by měl být pro obec jistotou, že bude možno realizovat navrhované záměry i po roce 2020.

• Bydlení

- Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro převažující funkci v sídle Tehov – pro bydlení.
- Deficit veřejné infrastruktury řeší obec společně se sousední obcí (např. ZŠ).
- Územní plán vymezuje plochy pro možnost rozvoje sídla v přiměřeném rozsahu, který by do budoucna neměl být významně překračován. Proto nejsou vymezovány ani plochy územních rezerv pro funkci bydlení.

• Rekreace

- Řešené území má vlastní rekreační potenciál v rozsáhlých plochách lesa. Ty jsou územním plánem respektovány. Řadu potřeb saturují blízké Říčany.
- Pro rozvoj ubytovacích kapacit nejsou vymezovány samostatné plochy. Taková zástavba může být realizována v plochách bydlení i plochách smíšených obytných. Samostatná ubytovací zařízení v nezastavěném území by neměla být realizována. Pokud taková potřeba vznikne v souvislosti s rozvojem rekreačních nebo sportovních aktivit provozovaných ve volné krajině, pak bude takový záměr řešen individuálně s ohledem na podmínky v konkrétní lokalitě (např. i změnou územního plánu).
- Územní plán nevytváří podmínky pro další rozšiřování lokalit rekreačních chat, stávající lokality jsou ve svém současném rozsahu stabilizovány.

• Hospodářské podmínky

- Územní plán respektuje stávající podnikatelské aktivity a vymezením ploch smíšených obytných v území mimo nově vznikající zástavbu rodinných domů, kde by mělo být upřednostňována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení, stabilizuje možnosti pro tyto aktivity především ve vazbě na průjezdné úseky silnic III. tříd.

5. Územní plán vychází ze závěrů strategického plánu a pro záměry, pokud to umožňují nástroje územního plánu, vytváří podmínky např. pro:

- U.2.1 – obnovení cesty z Tehova okolo Hačalky do Světic,
- U.2.2 – obnovení cesty na Všestary,
- U.2.3 – pěší napojení z Hůry přes Sruby k Hajdalákům/Mikešovi
- U.2.4 – pěší napojení od radiostanice Na Uhlíř,
- U.2.5 – propojení obecní části Uhlíř s osadou Lada cestou pro pěší,
- U.2.6 – cesta „ke křížku“ z Uhlíře,
- U.2.7 – pěší napojení z Uhlíře do říčanského lesa,

- U.2.8. – krajinná cesta z Tehova na Všestary,
 - U.2.9 – chodník podél ulice Panská přes Hačalku na Svěťce,
 - U.2.10 – chodník v ulici Všestarská,
 - U.2.11 – propojení lokality Uhlíř s návší,
 - U.2.12 – připojení „samoty“ za radiostanici k ulici K radiostanici cestou pro pěší,
 - U.3.2 – vymezení ploch s podmínkou zpracování regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách v území – taková podmínka plochy je stanovena pro plochy Z01 a Z06),
 - U.3.3,4 – vymezena je plocha s podmínkou zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území - jižní okraj centra Tehova,
 - U.6.4 – revitalizace Třešňovky,
 - I.1.6 – prostor pro venkovní akce,
 - P.2.1 – vybudování veřejně přístupných dětských hřišť
 - P.2.3 – řešení kapacity hřbitova,
 - P.2.9 – zkvalitnění prostor pro shromažďování odpadu,
 - P.3.5 – přírodní koupaliště.
6. Prověřen byl rozsah zastavitelných ploch:
- redukován je rozsah plochy OV1 (dle značení platné ÚPD),
 - redukován je rozsah plochy OV2 (dle značení platné ÚPD)
 - redukován je rozsah plochy OV6 (dle značení platné ÚPD) vč. navazující plochy OVS (dle značení platné ÚPD),
 - redukován je rozsah plochy OV7 (dle značení platné ÚPD),
 - redukován je rozsah plochy OV9 (dle značení platné ÚPD),
 - vypuštěna je plocha OV11 (dle značení platné ÚPD),
 - plocha OV „U Srubu“ je ponechána.
7. Vymezení zastavitelných ploch bylo prověřeno s ohledem na vydaná správní rozhodnutí.
8. Stanoveny jsou podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti odpovídající územnímu plánu.
9. Pro území centrální části Tehova jsou stanoveny podrobnější zásady v textové části popisující urbanistickou koncepci.
10. Stanoveny jsou podmínky prostorového uspořádání pro lokality rekreačních chat – plocha s rozdílným způsobem využití - plochy staveb pro rodinnou rekreaci.
- a) 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
11. Vymezen a upřesněn s ohledem na lokální podmínky v území je koridor pro přeložku silnice II/107 v prostorových parametrech dle ZÚR Sk.
12. Zastavitelné plochy pro funkci bydlení jsou vyznačeny bez vnitřního členění, pouze zastavitelná plocha Z03, u které je zanesena parcelace v evidenci KN, je vymezena plocha změny pro plochu s rozdílným způsobem využití - plocha veřejných prostranství – uliční prostory a to v odpovídajících šířkových parametrech v souladu s platnou legislativou.
13. Vymezena je plocha pro rozšíření plochy technické infrastruktury v lokalitě stávající ČOV, která může být využita např. jako plocha pro umístění kontejnerů pro separovaný odpad. Vymezeny jsou plochy pro možnost rozšíření manipulační plochy jednak jižně od stávajícího areálu (popsáno výše), jednak na východním okraji pro možnost zajištění přístupu ze severu od ulice Panská.
14. Vyznačen je záměr propojení lokality stávající ČOV a ul. Panská.
15. Pro možnost realizace sportovního areálu není vymezena zastavitelná plocha ve smyslu plochy s rozdílným způsobem využití „občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení“. Západně od centra Tehova, jižně od Říčanského potoka jsou vymezeny dvě plochy změny (zastavitelné plochy) jako plochy s rozdílným způsobem využití – „rekreace – na plochách

přírodního charakteru“. Zastavitelné plochy s tímto zařazením umožňují realizaci sportovně rekreačních aktivit – např. hřiště s přírodním povrchem, mobiliář, zázemí.

16. Podmínka napojení zastavitelných ploch na veřejnou (technickou) infrastrukturu je v ÚP zpracována.

17. Koncepce zásobení elektrickou energií je řešena v souladu s platnou ÚPD.

18. Koncepce zásobení plynem (STL) je řešena v souladu s platnou ÚPD.

19. Minimalizovány jsou počty napojovacích míst na silnici III. třídy v souvislosti s vymezením zastavitelných ploch. Na navrhované silnici II. třídy nejsou napojeny žádné nové záměry.

20. Prověřena byla koordinace koncepce cyklistické dopravy ÚP Tehov s cyklogenerelem Středočeského kraje a návaznosti na sousední obce, především Světlá.

21. V lokalitě „Morového kříže“ je vymezena plocha změny v krajině pro plochu s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené nezastavěného území.

22. Na severním okraji sídla Tehov je vymezena zastavitelná plocha pro možnost realizace nového hřbitova.

a) 3. Celá plocha návsi v Tehově (kromě vymezené plochy přestavby) je vyznačena jako plocha veřejného prostranství s tím, že jsou stanoveny pro tento typ plochy s rozdílným způsobem využití takové podmínky, které umožní regeneraci těchto ploch (např. v souladu s podrobnějším územně plánovacím podkladem – studií).

a) 4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

24. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu celého řešené území, pokryto je celé území.

25. Skladebné části územního systému ekologické stability jsou vyznačeny grafickou značkou nad plochami s rozdílným způsobem využití. Plochy biocenter jsou jako plochy s rozdílným způsobem využití vyznačeny jako plochy přírodní případně jako plochy lesní. Biokoridor navržený k založení je vymezen jako plochy smíšené nezastavěného území v lokalitě Hačalka, při průchodu Tehovem prochází přes plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru a plochami veřejné zeleně.

26. Podél stávajících i navrhovaných účelových komunikací a cest je navržena liniová zeleň.

27. Pro plochy s rozdílným způsobem využití nezastavěného území jsou stanoveny odpovídající podmínky ochrany krajinného rázu s vyloučením staveb, které by negativním způsobem ovlivnily krajinný ráz.

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

28. Územní plán vymezil plochu územní rezervy západně od sídla Tehov pro vodní plochu a stanovil podmínky pro prověření záměru.

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

29. Územní plán vymezil plochy a koridory pro VPS dopravní infrastruktury (s možností vyvlastnění) - např. přeložka silnice II/107, komunikace pro pěší.

30. Územní plán vymezil plochu skladebné části ÚSES navržené k založení jako VPO s možností vyvlastnění (LBK podél východního okraje Hačalky).

31. Územní plán vymezil plochu s možností uplatnění předkupního práva pro VPS – pro veřejnou občanskou vybavenost (hřbitov) a pro plochy veřejných prostranství.

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

32. Územní plán vymezil plochy s podmínkou vydání regulačního plánu, vymezil plochy s podmínkou uzavření dohody o parcelaci (Z01 a Z06).
33. Podmínka zpracování územní studie je územním plánem stanovena pro východní část zastavitelné plochy Z11.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

34. Návrh územního plánu pro společné jednání byl zpracován jako invariantní.

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

35. Textová část návrhu územního plánu je zpracována v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.
36. Grafická část územního plánu je zpracována v požadovaném rozsahu. Výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000 s ohledem na detail jevů zobrazitelných v tomto měřítku. Přesto jsou z výkresu patrné vazby na území sousedních obcí, liniové systémy v širším území – systém silniční a železniční dopravy, ÚSES, systém technické infrastruktury apod.
37. – 40. Bylo řešeno v průběhu zpracování jednotlivých etap ÚP.

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

41. Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zadáním územního plánu požadováno, nebylo tudíž ani vypracováno.

h) Požadavky vyplývající z uplatněných požadavků dotčených orgánů a uplatněných připomínek

42. Souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje je respektováno
43. Nemovité kulturní památky jsou respektovány, jako kulturní hodnoty jsou uvedeny v textové části územního plánu
44. – 46 bez konkrétních požadavků
47. HZS ve smyslu § 20 vyhl. 380/2002 Sb. nepředal podklady pro zpracování do ÚP. V obecné rovině jsou legislativní požadavky plněny.
48. Vymezení koridoru pro možnost realizace dopravní infrastruktury, přeložky silnice II/107, umožňuje realizaci křižovatky (napojení této silnice na I/2) i ve formě okružní křižovatky
49. Silnice I/2 je respektována. Do jejího ochranného pásma nejsou navrhovány nové záměry, které by byly s režimem OP v kolizi.
50. Územní plán dle podkladů z ÚAP vyznačuje jedno plošné poddolované území Tehov 1 a jedno bodově vyjádřené Tehov 2.
51. Stávající silnice I/2 je včetně silničního ochranného pásma respektována.
52. Dle údajů ÚAP se v řešeném území nenachází území vymezené Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra.
53. Zastavitelná plocha v lokalitě U Srubu je ponechána v rozsahu dle platné ÚPD.
54. Východní část plochy OV 9 (ozn. dle platné ÚPD) je redukována (v návrhu ÚP Z01) – jedním z důvodů je rozsah koridoru pro II/107 v souladu se ZÚR Sk a předpokládaný rozsah negativních důsledků provozu na této silnici.
55. Územní plán upřesnil vymezení skladebných částí ÚSES včetně LBC 5, které je vymezeno mimo pozemek p. č. 35. Ten je na jižním okraji dotčen průchodem LBK vedeném po Říčanském potoce. Severní část pozemku je vyznačena jako zastavitelná plocha Tato severní část je vyznačena jako plocha změny se zařazením do ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské, jižní část pozemky mimo plochu lokálního biokoridoru jako plocha změny se zařazením do ploch ZS – zeleň – soukromá.

56. Přes pozemek 455/2 není vedena komunikace, je součástí zastavitelné plochy Z03 vymezené pro funkci bydlení. Komunikace je vedena po severozápadním okraji tohoto pozemku mimo jeho plochu.
57. Pozemek 55/2 je vymezen jako součást zastavitelné plochy Z06. Jižní část pozemku 55/1 je součástí zastavitelné plochy s možností realizace zástavby (rodinné domy). Vyznačena je potřeba upřesnění možností řešení propojení zastavitelné plochy Z06 a Panské ulice zejména pro pěší. Vymezena jsou veřejná prostranství v prostorových parametrech dle platné legislativy. Pozemek 194/1 není vymezen jako zastavitelná plocha. Navazuje na zastavěné území, ale vzhledem k realizaci zástavby na parcele 194/18 (st. 739) není možno prodloužit stávající ulici Na Vyhlídce.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Tehov nevymezuje žádné plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Sk. Podmínky pro vymezení koridoru pro vedení přeložky silnice II/107 je nutno dále prověřovat a upřesňovat.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

i.1. Předpoklady a podmínky rozvoje území

Obec Tehov se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha – východ, jihovýchodně od hlavního města Prahy, jihovýchodně od sousedního města Říčany.

První písemná zmínka o Tehově se datuje k roku 1309. Jméno sídla bylo odvozeno od názvu hradu, který byl založen ve 12. století v místech stávajícího pozemku parc. č. 159/1, a dalších náležejících k areálu čp. 46. Od 16. století byl hrad opuštěn a postupně rozebrán obyvateli, kteří ho použili jako stavební materiál pro stavbu vlastních domů. Dochovala se jen část příkopu a zdiva (v zahradě)

V sídle Tehov se nachází nemovitě kulturní památky:

- **Hrad, zřícenina a archeologické stopy.** č. rejstříku ÚSKP 29576/2-4153, v zahradě čp. 46, st. 7, p. č. 159/1, 159/3:



- **Kostel sv. Jana Křtitele** (kostel, ohradní zeď, schodiště), č. rejstříku ÚSKP 36789/2-4152, st.2, p. č. 78/1, 178/2:



Dále se v Tehově nacházejí objekty lokální historické hodnoty:



- Zvonička:

- Pomník padlým v 1. světové válce:



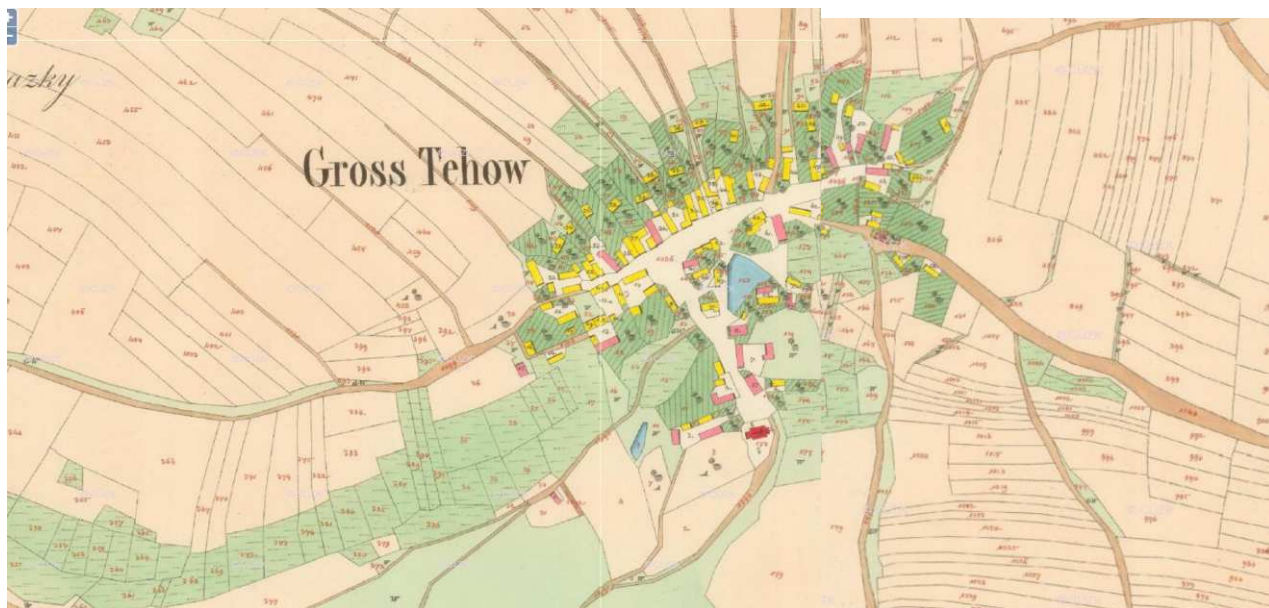
- Socha na Svatojánské návsi



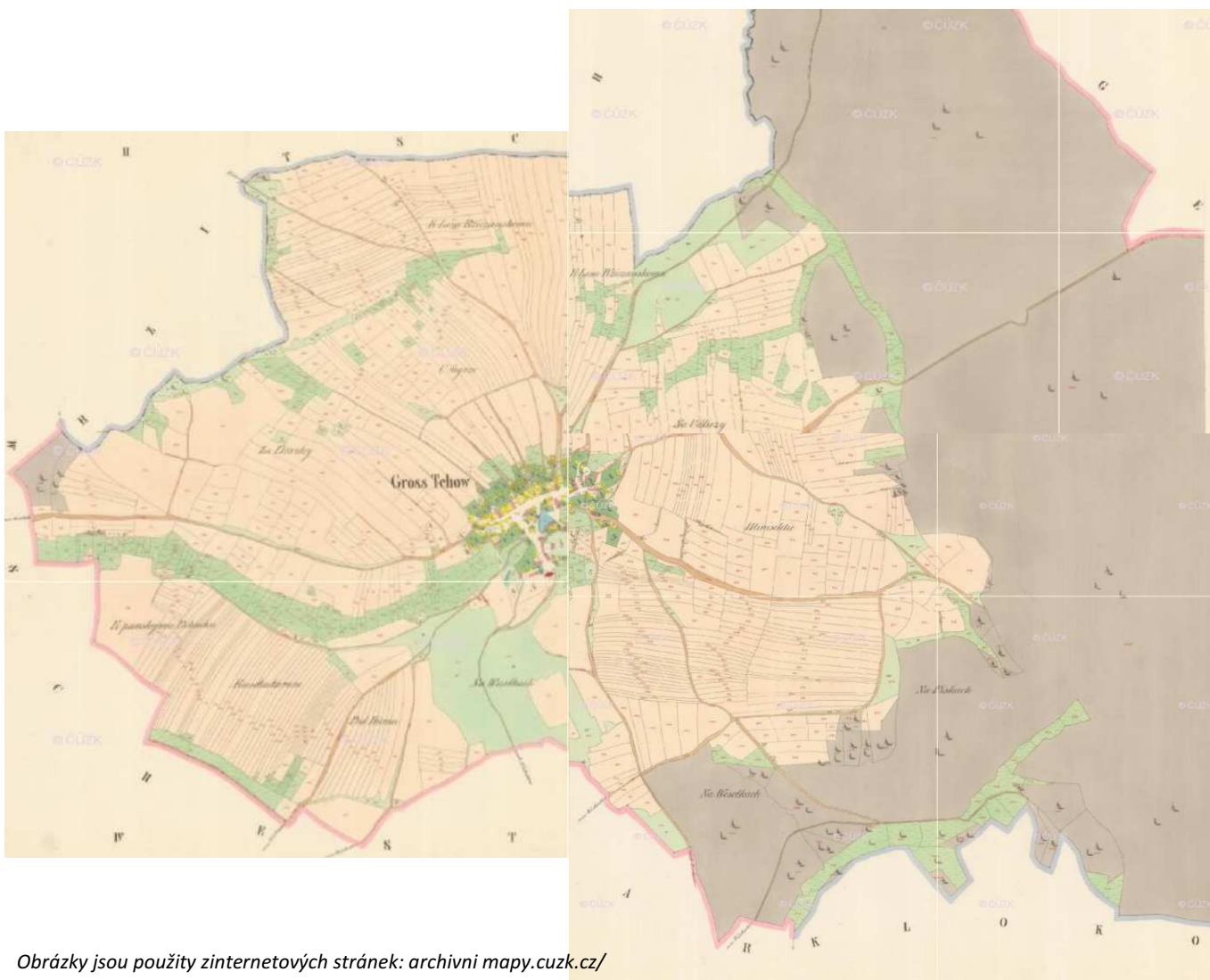
- Morový kříž nad sídlem Tehov



Zástavba sídla Tehov se rozvíjela podél severní strany Panské ulice, kolem „rybníčku“, pod kostelem (mezi Panskou ulicí a kostelem) a západně od Svatojánské návsi.



V jižní a východní části řešeného území byly lesy, niva Říčanského potoka si svůj charakter zachovává i dnes.



Obrázky jsou použity z internetových stránek: archivni.mapy.cuzk.cz/

Snímky z roku 1953 dokládají, jakým způsobem se sídlo rozrůstalo. Rozšířila se zástavba kolem ulice Panská směrem na západ, rozvíjí se zástavba v jižní části – západně i východně od centra sídla, začíná se realizovat zástavba severně od ulice Dlouhá – U Bytovek.



V lokalitě Lada již v této době jsou realizovány objekty individuální rekreace – chaty. V Údolí Raků vznikají první chaty.

Obrázky použity z internetových stránek: kontaminace.cenia.cz

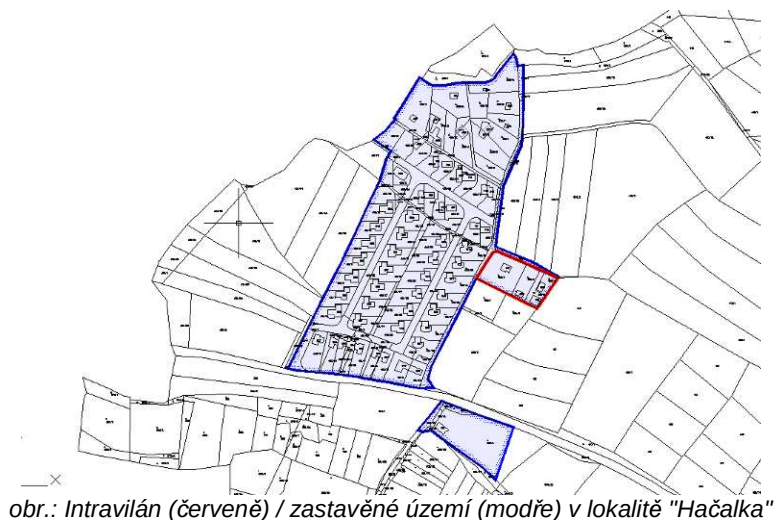
i.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (kapitola a) výrokové části ÚP)

Územní plán vymezuje zastavěné území k datu 24. 4. 2017. Na území obce Tehov je vymezeno více zastavěných území. V grafických přílohách územního plánu a jeho odůvodnění, ve kterých je jev zastavěného území vyznačen, jsou zastavěná území vyznačena hranicí zastavěného území. Ve výkrese základního členění území jsou navíc vyjádřena i plochou. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára, která je vedena po katastrálních hranicích parcel, výjimečně ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic parcel či bodů na těchto hranicích např. v lokalitě občanského vybavení mezi Panským rybníkem a silnicí spojující Tehov a Světlou. Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 58 SZ odst. (1) a (2) a § 2 odst. (1) bod c) SZ. Podkladem pro jeho vymezení byly v době vymezení aktuální údaje katastru nemovitostí, hodnocení aktuálního stavu v území a mapové podklady zobrazující hranici intravilánu (zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí). Zastavěné území je graficky vymezeno a vyznačeno ve Výkrese základního členění území - I.B1 a v Hlavním výkrese - I.B2, v grafické části odůvodnění pak v Koordinačním výkrese - II.B1 a ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu - II.B3.

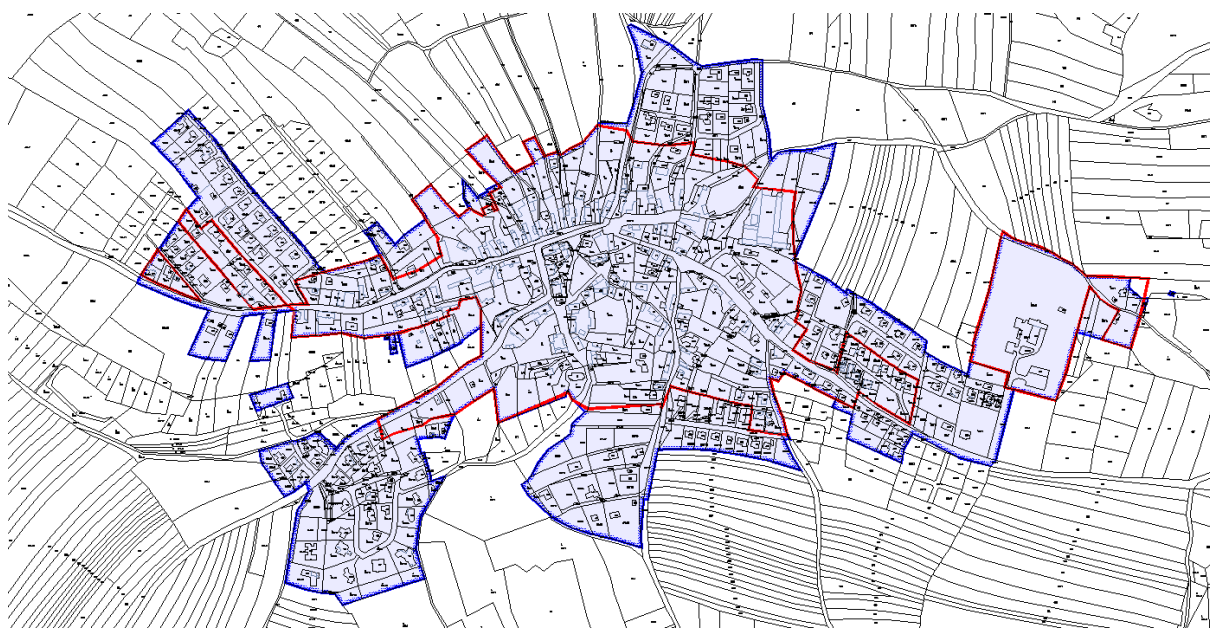
V lokalitách, kde nedošlo ke změnám na okrajích zástavby, hranice zastavěného území kopíruje hranici intravilánu. Jinde hranice zastavěného území dokumentuje rozšíření plochy zastavěného území oproti intravilánu o lokality nové zástavby a o plochy, které svým způsobem užívání souvisí s přilehlými zastavěnými plochami (zastavěné stavební pozemky) a areály, případně komunikace, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Při vymezování zastavěného území, především pak v lokalitách areálů rekreačních chat, bylo jako pomocný metodický zdroj aplikováno Metodické sdělení MMR ve věci výkladu definice pojmu "zastavěný stavební pozemek" ze září 2016. Popisu zákonného postupu při vymezování zastavěného území, který je podrobněji popsán v tomto sdělení, odpovídá způsob vymezení zastavěného území, resp. zastavěných území v lokalitě "Hajdaláci", kde jsou z pozemků obklopených lesním pozemkem do zastavěného území zahrnuty pouze pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako stavební parcely. Jako součást zastavěného území je v této lokalitě vymezen pozemek zahrady, který je jako zahrada využíván a je tak z hlediska ploch RZV zařazen do ploch rekreace. Tento způsob vymezení vyplývá z přímého kontaktu plochy lesní a plochy rekreace na (katastrální) hranici pozemku evidovaného v KN. Z tohoto vyplývá nemožnost rozšiřování chat na úkor ploch lesa (lesních pozemků).

U zástavby na východním okraji sídla Tehov, východně od areálu radiokomunikací byla hranice zastavěného území oproti hranici intravilánu upravena (redukována) a byla vymezena po parcelních hranicích. V lokalitě „Údolí Raků" nebyly do zastavěného území zahrnuty pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do lesních pozemků.



obr.: Intravilán (červeně) / zastavěné území (modře) v lokalitě "Hačalka"



obr.: Intravilán (červeně) / zastavěné území (modře) v sídle Tehov



obr.: Intravilán (červeně) / zastavěné území (modře) v lokalitě "Lada"



obr.: Intravilán (červeně) / zastavěné území (modře) v lokalitě "Údolí Raků"

i.2 ODŮVODNĚNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Územní plán člení řešené území do jednotlivých ploch, které jsou vymezeny podle dvou základních hledisek takto:

- podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití je území beze zbytku členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (plochy RZV). Plochy RZV jsou dále děleny ve třech úrovních (s využitím vyhlášky č. 501/2006 Sb., části druhé a metodiky MINIS):
 - základní dělení ploch RZV na základní druhy ploch RZV,
 - podrobnější členění druhů ploch na jednotlivé typy ploch RZV (vymezeny graficky)
 - v případech, kdy to je účelné dále na podtypy ploch RZV (vymezeny graficky),
- podle časového horizontu jsou vymezovány plochy (resp. plochy RZV) ve dvou úrovních:
 - stabilizované plochy – typ resp. podtyp plochy RZV se návrhem řešení územního plánu nemění,
 - plochy změn – typ resp. podtyp plochy RZV se návrhem řešení mění a je vyjádřeno pouze využití cílové (plocha změny v zastavitelné ploše, v ploše přestavby nebo v ploše změny v krajině).

i.2.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., za účelem stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách a pro následné členění ploch na pozemky. S ohledem na stav v území, zejména pak na údaje v katastru nemovitostí, resp. stávajícímu členění ploch na pozemky (např. plochy, resp. pozemky rekreace obklopené lesními pozemky), jsou v územním plánu Tehova vymezeny i plochy o rozloze menší než 2000 m², což je dle § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. zpravidla mezní hodnota pro vymezování ploch v územním plánu s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu.

Plochy RZV uvedené v § 4 - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a uplatněné v členění území obce Tehov jsou v souladu s § 3 odst. 4 této vyhlášky s ohledem na specifické podmínky a charakter území, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání stanovené územním plánem a využívání území, členěny podrobněji. V souladu s § 3 odst. 4 této vyhlášky byly dále stanoveny další plochy neuvedené v § 4 až §19 a to „plochy zeleně (sídlní)“, což je nezbytné, mimo jiné pro možnost vymezení systému sídelní zeleně a stanovení podmínek jeho využití. Systém sídelní zeleně je nezbytnou složkou stanovené urbanistické koncepce a jeho vymezení je mj. požadováno v příloze č. 7, část I., odst. 1, písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Vzhledem k záměru ochrany stávajícího systému zeleně v řešeném území a záměrům jeho rozvoje lze tuto situaci považovat za zvlášť odůvodněný případ, kdy toto rozšíření ve vyhlášce popsaných ploch RZV o další druh ploch je výše uvedeným legislativním předpisem umožněno.

Jednotlivé typy resp. podtypy ploch RZV jsou v grafických přílohách identifikovány kódem a jednotným barevným vyjádřením.

Jako urbanizované funkce, resp. funkce urbanizovaného území, jsou chápány funkce s potenciálem vzniku zástavby (např. bydlení, výroba apod.), plochy veřejných prostranství, dále plochy systému sídelní zeleně, tedy všechny funkční typy vymezené v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

Plochy, které nejsou prioritně určené pro zástavbu (ale vybrané stavby přípouštějí) jsou vymezeny jako neurbanizované, resp. funkce neurbanizovaného území či funkce nezastavěného území.

Specifickými typy jsou plochy zeleně - ochranné a izolační a plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru, které jsou často vymezeny na rozmezí nezastavěného území a území urbanizovaného (zastavěné území + zastavitelné plochy) a proto jsou vymezovány v obou režimech. Proto jsou vymezeny v nezastavěném území jako plocha změny v krajině i v zastavitelných plochách. I metodika MINIS umožňuje pro tento typ rekreace i izolační zeleně výskyt jak v zastavěném území, v zastavitelných plochách, v plochách přestavby, tak v nezastavěném území tzn. i v plochách změn v krajině.

Jako funkce urbanizovaného území i jako funkce nezastavěného území jsou vymezovány plochy dopravní infrastruktury a vodní plochy a toky, které se uplatňují v rozsahu celého řešeného území.

i.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT (kapitola b) výrokové části ÚP)

- a) Vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj je jedním z cílů územního plánování (§ 18 odst. (1) SZ). Návrh územního plánu tak činí nástroji územního plánu mj. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, vymezením ploch změn, kterými jasně definuje směry budoucího rozvoje v řešeném území.
- b) V sídle Tehov je i v současnosti patrná stopa původní zástavby a urbanistické struktury – zejména v centru sídla a na severní straně ulice Panská v centru. Jako kulturní hodnotu je nutno urbanistickou strukturu v centru sídla Tehov chránit i pro následující generace (čl. 14 PÚR ČR). Sídlo nebylo nikdy zatěžováno negativními vlivy výrobních areálů. Pouze na severovýchodním okraji vznikl zemědělský areál, který se v současné době zaměřuje na chov koní. Proto ani územní plán nevymezuje plochy, které by umožnily rozvoj výroby, která by pro sídlo Tehov mohla znamenat zatížení negativními vlivy na životní prostředí (plošně méně rozsáhlá plocha změny pro výrobu je vymezena v severní části řešeného území ve vazbě na zástavbu při silnici I/2 a dále plocha Z12 na jižním okraji Tehova). Plochy pro rozvoj funkce bydlení jsou vymezovány pokud možno mimo liniové zdroje hluku, které jsou v současné době představovány silnicemi III. třídy, které procházejí zastavěným územím Tehova.
- c) Pro udržení kvality a standardu života v řešeném území je nutno stabilizovat občanské vybavení alespoň v rozsahu stávajících zařízení. Vzhledem k tomu, že územní plán umožňuje poměrně masivní rozvoj bydlení, což bude představovat i nárůst počtu obyvatel, bude se zvyšovat i poptávka po občanském vybavenosti. Protože v současné době nelze konkrétně vydefinovat lokality, kde by nová zařízení občanského vybavení měla být realizována, jsou v centrální části Tehova a podél průjezdných úseků silnic III. třídy vymezeny plochy smíšené obytné – venkovské, jejichž stanovené podmínky využití umožňují realizaci mj. i staveb a zařízení občanského vybavení.
- d) Stávající výrobní (zemědělský) areál je stabilizován jako jeden z mála poskytovatelů pracovních příležitostí v řešeném území.
- e) Pro fungování všech funkčních složek urbanizovaného území je nutno zachovat funkční systém technické infrastruktury, který v souvislosti s budoucím rozvojem sídla je nutno dále rozšiřovat a zkvalitňovat.
- f) V řešeném území je několik lokalit rekreačních chat. Územní plán respektuje stávající plochy individuální rekreace, ale vzhledem ke kapacitě a míře únosnosti řešeného území není žádoucí, aby tato forma rekreace byla dále rozvíjena. Další rozvoj by vedl ke ztrátě identity lokality a ztrátě intimity prostředí, pro kterou jsou tyto lokality vyhledávány.
- g) Pro dobrou funkčnost systémů sídla je zapotřebí funkční systém dopravní obsluhy. Tehovem procházejí silnice III. třídy, jejichž průchod řešeným územím je respektován. V souladu s nadřazenou dokumentací – ZÚR Sk (čl. 142) – je v návrhu územního plánu vymezen koridor pro realizaci přeložky silnice II/107.
- h) V souladu s čl. 19 PÚR ČR je chráněno nezastavěné území před nežádoucí zástavbou ve volné krajině. Pokud územní plán navrhuje plochy pro další rozvoj, vždy tak činí ve vazbě na zastavěné území, v logických souvislostech a vazbách především na dopravní infrastrukturu. Výjimkou jsou plochy umožňující využití v souladu s § 18 odst. 5 pro možnost rekreačního využití především vyznačených ploch v jižní části řešeného území.
- i) V souladu s čl. 14 PÚR ČR jsou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Ochrana přírodních hodnot vyplývá ze zákona o ochraně přírody a krajiny a dalších předpisů týkajících se ochrany přírody a krajiny. Ochrana PUPFL a ZPF vyplývá ze zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a lesích. Ochrana kulturních hodnot vyplývá zejména ze zákona o státní památkové péči.
- j) Potřeba vytvoření podmínek pro navrhovanou přeložku silnice II/107 vyplývá z nadřazené dokumentace ZÚR Sk čl. 142.
- k) Vytvořením podmínek pro rekreačně sportovní využití v jižní části řešeného území a podmínek pro pěší turistiku a cykloturistiku se zvýší atraktivita řešeného území a vytvoří se tím podmínky pro posílení cestovního ruchu.
- l) Pro zachování genia loci, pro zachování obrazu a charakteru sídla je potřeba chránit jeho obraz, aby i jeho noví obyvatelé si k němu vytvořili náležitý vztah a stali se jeho součástí.

- m) Ochrana a potřeba vymezení skladebných částí ÚSES v ÚP vyplývá mj. z přílohy č. 7 odst. (1) písm. e) vyhlášky 500/2006 Sb.
- n) Systém sídelní zeleně je v současné době v zastavěných územích představován jen drobnými plochami, které obyvatelům nemohou nabídnout odpovídající možnosti pro denní rekreaci. Proto řešení ÚP se snaží nabídnout možnosti, jak tento systém posílit a vytvořit tak podmínky mj. pro posílení soudržnosti obyvatel.
- o) Vytvoření podmínek pro ochranu krajinného rázu, pro ochranu přírodních partií řešeného území je v souladu mj. s prioritou uvedenou v čl. (06) ZÚR Sk.
- p) Vytvoření podmínek pro prostupnost území vyplývá z čl. (20a) PÚR ČR.
- q) Ochrana ZPF a PUPFL vyplývá z právních předpisů (o ochraně zemědělského půdního fondu a o lesích).
- r) Respektování charakteru krajiny vyplývá z čl. (221) ZÚR Sk.

i.4 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ (kapitola c) výrokové části ÚP)

i.4.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

- a) Jednoznačně převažující funkcí sídla Tehov je v současné době bydlení. Dobré dopravní napojení na blízké trasy nadřazené silniční síti, kvalita životního prostředí a charakter krajiny jsou hodnotami, pro které je řešené území vyhledáváno jako velmi dobrá adresa pro trvalé bydlení a to nejen místními obyvateli, ale i obyvateli z jiných míst, kteří hledají nové místo pro své trvalé bydlení. O tomto trendu svědčí i nově realizovaná lokalita bydlení (Hačalka) na západním okraji řešeného území, kde vzniklo několik desítek nových rodinných domů. Řešené území není zatěžováno negativními důsledky větších výrobních areálů. Občanské vybavení je v sídle Tehov v rozsahu, který uspokojuje alespoň základní potřeby obyvatel. Obec má zajištěny funkční systémy technické infrastruktury. Stávající charakter sídla je žádoucí zachovat i do budoucna, aby masivním rozšířením obytných ploch pro bydlení se ze sídla, které má svůj osobitý charakter, se nestal obytný satelit větších měst. Není žádoucí ani rozšiřování větších výrobních ploch, protože kvalita životního prostředí je jednou ze stěžejních hodnot řešeného území, které je nutno zachovat i pro generace budoucí.
- b) Sídlu Tehov má svoji historii, která se vepsala i do urbanistické struktury sídla, především v centru. Svoji úlohu při utváření sídla bezesporu sehrála i konfigurace terénu, který je v řešeném území zvlněný s výrazným údolím toku Říčanského potoka. Na vyvýšenině nad Říčanským potokem jako lokální dominanta je zachován areál kostela sv. Jana Křtitele s ohradní zdí a schodištěm. Pod kostelem nacházíme stopy původního hradu. Podél nejvýznamnější komunikační osy, dnešní ulice Panská, vznikala na její severní straně původní zástavba, která si svůj charakter zachovává i v současnosti. Charakteristické je rozšíření uličního prostoru s linií vzrostlé zeleně. V souladu s republikovou prioritou čl. (14) je nutno chránit jedinečné urbanistické struktury a stopy, které jsou výrazem identity území.
- c) Funkce bydlení je realizována v objektech rodinných domů, jejichž charakter odpovídá době jejich vzniku. I do budoucna by bydlení v řešeném území mělo být realizováno výhradně v objektech tohoto charakteru, tj. rodinných domů. Pokud by bylo žádoucí realizovat i jiné objekty pro bydlení např. dům pro seniory, pak by takové objekty měly mít charakter max. viladomu, který svými hmotovými charakteristikami se blíží objektu rodinného domu. A to z důvodu nenarušení charakteru a obrazu sídla. Původní zástavba vznikala ve snížené poloze v blízkosti Říčanského potoka. Postupným narůstáním a rozvojem se sídlu pomalu rozšiřovalo do krajiny a to i do míst terénně výše položených. Vymezené zastavitelné plochy pro funkci bydlení vycházejí z platné územně plánovací dokumentace. Vzhledem ke stanoveným potřebám a kapacitě technické infrastruktury je rozsah některých rozvojových ploch redukován. A to především s ohledem na přírodní hodnoty území, na významné pohledové horizonty a lokální dominanty. Významným záměrem, který ovlivňuje rozvojové možnosti v řešeném území, je plánovaná přeložka silnice II/107, která bude mj. významným liniovým zdrojem hluku. Proto v souladu s čl. 23 PÚR ČR jsou zastavitelné plochy vymezeny v dostatečné vzdálenosti od koridoru záměru dopravní infrastruktury, aby tyto nebyly zasaženy negativními důsledky provozu na plánované silnici a obyvatelé nebyli vystaveni negativním účinkům provozu na této silnici (ochrana veřejného zdraví).

- d) Z důvodu zachování a ochrany obrazu sídla a charakteru především centrální části sídla a zástavby podél hlavních komunikačních os, je nutno chránit charakter jednak veřejných prostranství, která jsou užívána obyvateli řešeného území bez rozdílu, ve které části sídla bydlí, jednak charakter zástavby, která veřejnému prostranství tvoří rámec. Vzhledem k poloze u dopravní linie a významné místní komunikace, které jsou urbanizačními osami sídla Tehov, může být využito území k těmto liniím přiléhající pro umístění zařízení např. občanského vybavení a služeb v rozsahu, který negativně neovlivní životní prostředí a pohodu bydlení.
- e) Aby nedocházelo k nežádoucímu rozšíření zástavby do krajiny, je nutno přednostně využívat možností pro novou zástavbu v rozsahu zastavěného území. Ale tento způsob zástavby by měl respektovat charakter lokality, hmotové znaky stávající zástavby, především v lokalitách původní zástavby. Nemělo by docházet k neúměrnému zahušťování. Nežádoucí je forma zahušťování tzv. stavbami v druhém pořadí. Jedná se o způsob realizace nového objektu za stávající stavbou hlavní s příjezdem mezi stávající zástavbou, nebo v nových lokalitách takový způsob parcelace, kdy se při řešení nové parcelace vytvoří takový tvar parcely, aby parcela ležící za parcelou přiléhající k veřejnému prostranství měla možnost příjezdu, který mezi zástavbou přiléhající k veřejnému prostranství vytvoří prostor pouze pro příjezdovou komunikaci v majetku vlastníka v minimálních šířkových parametrech. Příklad nepřijatelného řešení viz. obr. V odůvodněných případech v původní struktuře zástavby, kde se jedná o poměrně úzké a dlouhé parcely jednotlivých vlastníků je možno se od této zásady odchýlit při posouzení konkrétních podmínek v místě záměru.
- f) Na okrajích (budoucího) zastavěného území by zástavba neměla vytvářet nežádoucí dominanty, naopak by měla tvořit přirozený přechod do volné krajiny. Tento požadavek by měl být podpořen lokalizací rodinných domů směrem k veřejným prostranstvím, zastavěné stavební pozemky by směrem do krajiny měly být využívány jako zahrady.
- g) Z důvodů zajištění trvale udržitelného rozvoje je nutno zachovat funkční areály, objekty a zařízení občanského vybavení. Žádoucí je jejich zkvalitňování, v rozsahu prostorových možností jejich rozšiřování a jejich intenzifikace. S postupným nárůstem počtu trvale bydlících obyvatel budou kladeny větší nároky na kvalitu a rozsah občanského vybavení. Významným objektem občanského vybavení je kostel sv. Jana Křtitele, který je zároveň vnímán jako lokální dominant. Aby jeho obraz v centru sídla zůstal zachován, je nutno velice citlivě řešit zástavbu v jeho blízkosti tak, aby tomuto objektu nekonkurovala (hmotou a výrazem).
- h) S nárůstem počtu obyvatel lze předpokládat zvýšení nároků na občanské vybavení a tudíž na možnost rozšíření kapacit nebo umístění nových zařízení je vymezena plocha přestavby v centru Tehova na západní straně Svatojánské návsi. Nová zástavba by opticky uzavřela a vymezila prostorově centrální veřejné prostranství sídla. Podmínky pro novou zástavbu by mohly být prověřeny podrobnější dokumentací, která by řešila současně i uspořádání jednotlivých funkcí na veřejném prostranství návsi.
- i) V současné době slouží jako veřejné pohřebiště okolí (areál) kostela sv. Jana Křtitele. Tento areál má ale svým striktním prostorovým (plošným) vymezením omezenou kapacitu. Proto územní plán vymezuje plochu pro možnost založení nového hřbitova v lokalitě, kde bude zajištěna dlouhodobá kapacita pro veřejné pohřebiště, možnost odpovídající dopravní obsluhy (napojení na stávající silnici III. třídy) a možnost realizace parkoviště pro jeho návštěvníky.
- j) Protože v současné době v řešeném území jsou velice omezené možnosti pro denní rekreaci obyvatel, která probíhá především na zahradách jednotlivých rodinných domů, je nutno vytvořit podmínky i pro jiné formy denní rekreace, které přispějí k posílení sociální soudržnosti obyvatel. Proto v území v návaznosti na tok Říčanského potoka, v lokalitě v blízkosti centra sídla Tehov, v lokalitě, která je a bude dostupná pro obyvatele ze všech částí sídla Tehov i lokality Hačalka, jsou vytvořeny podmínky pro možnost realizace sportovně rekreačních aktivit.
- k) Na jižním okraji sídla Tehov se nachází poměrně rozsáhlý ovocný sad, který je v současné době neudržovaný, stromy jsou na hranici životnosti. Jedná se ale o plochu, která by se mohla postupnou



regenerací stát významnou součástí sídla. Jejím hlavním přínosem by bylo posílení systému sídelní zeleně v návaznosti na zastavěné území, které podpoří vztah obyvatel ke kvalitnímu životnímu prostředí a může sloužit pro setkávání obyvatel a pořádání různých společenských akcí.

- l) Severně od toku Říčanského potoka, západně od centra Tehova se nachází lokalita, která je v současné době využívána jako zahrádky se zahrádkářskými chatkami. Územní plán vytváří podmínky pro funkční a prostorovou přestavbu této lokality s tím, aby tyto plochy bylo možno využít pro novou zástavbu. Zástavba bude umísťována na severní straně plochy, na jižní straně směrem k vodoteči budou orientovány zahrady rodinných domů.
- m) Plochu veřejného prostranství – veřejná zeleň vymezuje územní plán v lokalitě západně od areálu kostela sv. Jana Křtitele tak, aby tato plocha logicky navázala na blízkost areálu základní školy a mateřské školy, aby tvořila propojovací mezičlánek, mezi plochami rekreace – na plochách přírodního charakteru. Zároveň bude vytvářet důstojné prostředí v blízkosti areálu kostela a posílí funkci veřejných prostranství v centru sídla Tehov.
- n) V současnosti je na okraji Tehova situován funkční areál s převážně zemědělskou výrobou, který se zaměřuje na chov koní. Jednak je tento areál dílčím zdrojem pracovních příležitostí, ale navazujícími plochami s výběhy pro koně je svým způsobem pro návštěvníky řešeného území i atraktivitou. Proto ho územní plán stabilizuje a stanovuje takové podmínky využití, aby bylo možno tento areál např. intenzifikovat. Zemědělská výroba je forma výrobních činností, která do venkovského prostředí patří.
- o) Ve vazbě na centrum sídla Tehov a na průjezdné úseky státní silniční sítě územní plán vymezuje plochy smíšené obytné – venkovské. V těchto plochách, vzhledem k dobré možnosti dopravní obsluhy a charakteru zástavby (např. původní zástavba s řadou doplňkových staveb) je možno umísťovat zařízení občanského vybavení (např. jako součást ploch a objektů bydlení), je zde možno provozovat nerušící služby, které ale vzhledem k charakteru území (vzájemná blízkost obytné zástavby) by měla být provozována ve formě a rozsahu, který negativně neovlivní životní prostředí a pohodu bydlení.
- p) Obraz sídla většinou vytvářejí kromě charakteru zástavby veřejná prostranství. Ta jsou užívána všemi obyvateli i návštěvníky. Pokud se na nich uživatel cítí bezpečně a komfortně, pak se dobře cítí v sídle jako celku. Proto by dle prostorových možností měly být podél průjezdných úseků silnic III. tříd doplňovány chodníky. Nová veřejná prostranství by měla být vymezována v takových šířkových parametrech, aby vyhověla požadavkům na bezpečnost silničního provozu, aby zde byla zajištěna bezpečnost pěších a aby řešení umožnilo realizaci technické infrastruktury. Nemělo by se zapomínat ani na funkci veřejné zeleně, která napomáhá k vytvoření příjemného obrazu ulice a mikroklimatu.
- q) V souladu s čl. (142) ZÚR Sk je vymezen koridor pro přeložku silnice II/107. S ohledem na předpokládanou intenzitu provozu na této komunikaci je stanoven požadavek na mimoúrovňové křížení s dopravní infrastrukturou, která zajistí prostupnost území zejména pro pěší a cyklisty a to s ohledem na zajištění jejich bezpečnosti a ochranu zdraví.
- r) Pro fungování všech složek sídla je nezbytné fungování systémů technické infrastruktury. Proto územní plán respektuje stávající systémy a vytváří podmínky pro jejich rozšíření, doplnění a zkvalitnění.
- s) V řešeném území svoje místo má i individuální rekreace. Ta je v současné době představována několika lokalitami: Lada, Údolí Raků a Hajdaláci. Územní plán tyto lokality ve stávajícím rozsahu respektuje. Nicméně nejsou navrhovány plochy pro jejich rozšíření, protože tak by tyto ztratily na své atraktivitě, na své intimitě. I tak lze konstatovat, že lokality Lada a Údolí Raků je na hranici únosnosti území. V lokalitě Lada lze hovořit i o tom, že se pomalu vytrácí její původní charakter chatové lokality. Některé objekty dnes mají charakter spíše rodinného domu než rekreačního objektu. Proto územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání, aby nedocházelo v těchto lokalitách především k nežádoucímu zahušťování zástavby a lokality si nadále zachovaly svůj rekreační charakter.
- t) V souladu se zásadami PÚR ČR a ZÚR Sk jsou vytvářeny podmínky pro zajištění průchodnosti území, a to nejen pro migrační prostupnost území, ale i pro pěší a cyklisty. Jsou vymezovány koridory pro možnost obnovy a rozšíření cestní sítě v krajině. I tímto způsobem budou vytvořeny podmínky pro zvýšení atraktivity území pro turistiku a cestovní ruch.
- u) Ochrana ploch významných s ohledem na jejich přírodní hodnoty (ochrana přírody a krajiny) vč. vymezených ploch pro územní systém ekologické stability vyplývá ze zákona o ochraně přírody a krajiny a dalších předpisů týkajících se této problematiky

- v) Z důvodu zachování a posílení krajinného rázu jsou do krajiny doplňovány linie zeleně lemující cesty, komunikace a vodoteče. Vzhledem ke konfiguraci terénu a vysokému procentu zornění ploch je nutno eliminovat ohrožení především urbanizovaného území, vodní erozí. Doplnění pásů zeleně podél liniových prvků v nezastavěném území a rozčlenění rozsáhlých zemědělských ploch tímto způsobem je jednou z možností.
- w) Ochrana PUPFL vyplývá ze zákona o lesích.
- x) Ochrana krajinného rázu, charakteru a obrazu krajiny je mj. vyplývá ze stanovených priorit PÚR ČR a ZÚR Sk, zejména čl. (6) a čl. (221). Stavby a zařízení pro reklamu do obrazu krajiny řešeného území nepatří. Zařízení pro reklamu je nutno přizpůsobit i charakteru sídla a lokality v urbanizovaném území tak, aby nebyl narušen především charakter objektu.
- y) Rozdělení řešeného území do typů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení podmínek pro jejich využití vychází z ustanovení § 3 vyhl. 501/2006 Sb. a obecně ze zásad tvorby územních plánů definovaných ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhláškách.
- z) Nová zástavba nemusí být vždy realizována jen na vymezených zastavitelných plochách, ale může být realizována i v rozsahu zastavěného území. Pro takové případy je nutno zohlednit takové podmínky, aby nová zástavba byla přínosem pro lokalitu a sídlo, a nebyla zdrojem negativních vlivů a neznamenal zhoršení podmínek v lokalitě s ohledem na životní prostředí, pohodu bydlení a soužití obyvatel lokality.
- aa) Z důvodu jednoznačného stanovení a pochopení stanovených podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu jsou vysvětleny pro potřeby územního plánu Tehov základní pojmy:
- Stavební pozemek:
/dle §2, odst.1 b) stavebního zákona/ *pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem.* Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek.
 - Zastavěná plocha pozemku:
/dle §2, odst. 7/ je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se nezapočítávají. U objektů poodkrytých (bez některých vnějších stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro účely územního plánu je chápána stavba v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzována zastavěná plocha budoucích staveb. Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.
 - Zastavěný stavební pozemek:
/dle §2, odst.1 c) stavebního zákona/ *pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením. Tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.
 - Nezastavěná plocha zastavěného stavebního pozemku:
Část zastavěného stavebního pozemku, která není v katastru nemovitostí evidována jako stavební parcela. Pro účely územního plánu je chápána v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován min. plošný rozsah plochy soukromé zeleně – zahrady případně plochy zeleně jako součásti areálu.

Příklad pro práci s KZSP a KNZSP:

Základní předpoklady:

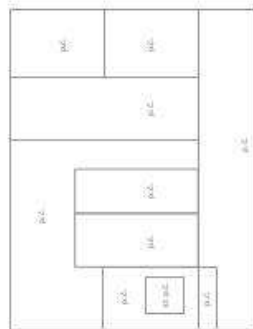
- Vždy musí být dodržen koeficient KNZSP, který udává min. podíl plochy zeleně na zastavěném stavebním pozemku
- Max. velikost stavebního pozemku – 1200m^2 ,
 - v případě, že plocha budoucího zastavěného stavebního pozemku je menší nebo rovna 1200m^2 , pak plocha stavebního pozemku se rovná ploše zastavěného stavebního pozemku
 - V případě, že plocha budoucího zastavěného stavebního pozemku je větší než 1200m^2 , pak pro výpočet max. hodnoty zastavěné plochy pozemku bude vždy použita stanovená max. hodnota plochy stavebního pozemku tj. 1200m^2
- Pro stanovení KZSP předpokládáme max. hodnotu zastavěné plochy pozemku cca 350m^2
 - Pak jako příklad pro stanovení KZSP platí:
 1. Pro zastavěný stavební pozemek velikosti 1200m^2 a větší – KZSP je 0,3
 2. Pro zastavěný stavební pozemek velikosti 1000m^2 – KZSP je 0,35
 3. Pro zastavěný stavební pozemek velikosti 800m^2 – KZSP je 0,45

Příklady:

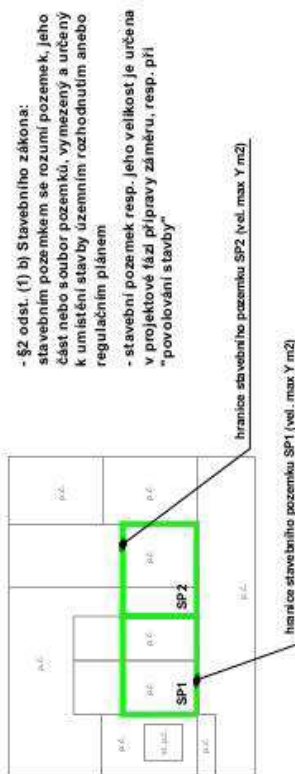
- Příklad č.1. – KZSP 0,5 – KNZSP 0,2
 - Budoucí zastavěný stavební pozemek o ploše 800m²
 1. KNZSP 0,2800 x 0,2 = 160, minimální plocha zahrady, resp. plochy využití pro zeleň je 160m²
 2. Pro stavby lze pak využít maximálně800 x 0,5=400m²
 3. Prostým součtem pak zjistíme, že 160+400=560m². Zbývá 800-560=240m² a to je plocha, kterou můžeme využít např. pro zpevněné plochy, terasy a pod. Pokud ji nevyužijeme takto celou, pak můžeme zvýšit plochu využitou pro zeleň
- Příklad č.2. – KZSP 0,4 – KNZSP 0,3
 - Budoucí zastavěný stavební pozemek o ploše 1000m²
 1. KNZSP 0,31000 x 0,3= 300, minimální plocha zahrady, resp. plochy využití pro zeleň je 300m²
 2. Pro stavby lze pak využít maximálně1000 x 0,4=400m²
 3. Prostým součtem pak zjistíme, že 300+400=700m². Zbývá 1000-700=300m² a to je plocha, kterou můžeme využít např. pro zpevněné plochy, terasy apod. Pokud ji nevyužijeme takto celou, pak můžeme zvýšit plochu využitou pro zeleň
- Příklad č.3. – KZSP 0,35 – KNZSP 0,4
 - Budoucí zastavěný stavební pozemek o ploše 1500m²
 1. KNZSP 0,41500 x 0,4= 600, minimální plocha zahrady, resp. plochy využití pro zeleň je 600m²
 2. Pro stavby lze pak využít maximálně1200 x 0,35=420m²
 3. Prostým součtem pak zjistíme, že 600+420=1020m². Zbývá 1500-1020=480m² a to je plocha, kterou můžeme využít např. pro zpevněné plochy, terasy apod. Pokud ji nevyužijeme takto celou, pak můžeme zvýšit plochu využitou pro zeleň
- Příklad č.4. – KZSP 0,35 – KNZSP 0,5
 - Budoucí zastavěný stavební pozemek o ploše 3000m²
 1. KNZSP 0,53000 x 0,5= 1500, minimální plocha zahrady, resp. plochy využití pro zeleň je 1500m²
 2. Pro stavby lze pak využít maximálně1200 x 0,35=420m²
 3. Prostým součtem pak zjistíme, že 1500+420=1920m². Zbývá 3000-1920=1080m². V tomto případě je ale součet zastavěné plochy pozemku a tohoto rozdílu ploch větší než max. plocha stavebního pozemku: 420+1080= 1500 . Proto plocha, kterou je možno využít pro zpevněné plochy, terasy apod. nestanovíme jako v předchozích příkladech, ale vyjdeme z max. plochy stavebního pozemku tj. 1200m². Pak pro zpevněné plochy a terasy je možno využít plochu: 1200-420 tj. 780m².

grafické schéma k vysvětlení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch

1. ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ: (aktuální mapový podklad ÚP)

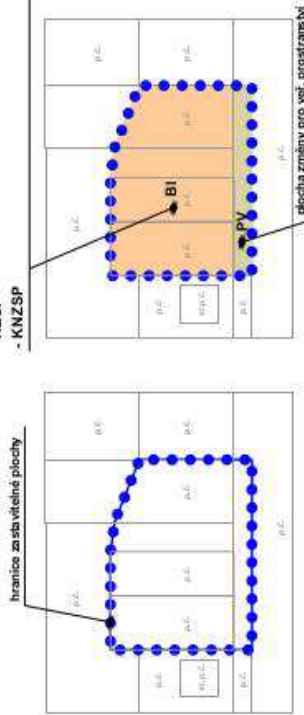


3. VYMEZENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ:

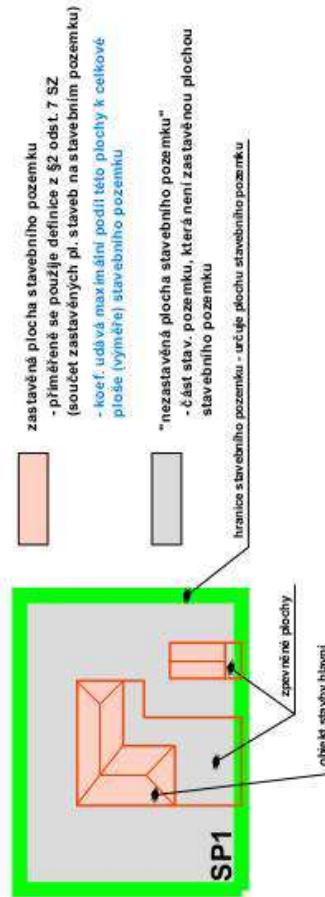


2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCH ZMĚN V ÚP:

plocha změny pro bydlení (X m2) se stanovují podmínkami:
- max. počet stavebních pozemků (např. max. 2 stavební pozemky)
- max. výměra stavebního pozemku (Y m2)
- KZSP
- KNZSP



4. KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU (KZSP):



5. ZASTAVĚNÝ STAVEBNÍ POZEMEK: (cílový stav)

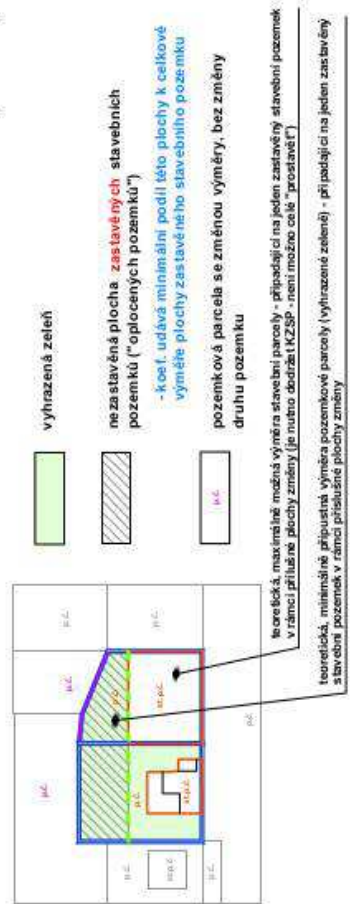


- §2 odst. (1) c) Stavebního zákona:
zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v KN jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

- zastavěný stavební pozemek "vzniká" zápisem nových staveb do katastru nemovitostí

stavební pozemek
budoucí zastavěný stavební pozemek
budoucí stavební parcela
budoucí pozemková parcela

6. KOEF. NEZASTAVĚNÝCH PL. ZASTAVĚNÝCH STAVEBNÍCH POZ. (KNZSP):



- bb) Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je stanovena s ohledem na stanovené koeficienty zastavění stavebního pozemku tak, aby v sídle nevznikaly objekty, které by svým objemem vytvářely nežádoucí dominanty
- cc) Minimální výměra stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům je stanovena z důvodu, aby nedocházelo v sídle k nežádoucímu zahušťování zástavby nebo nevznikaly takové nové struktury zástavby, které jsou v řešeném území cizorodé.

ROZVOJOVÉ PLOCHY A KORIDORY

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 3 vedle vymezování ploch podle stávajícího nebo požadovaného využití uvádí vymezování podle významu, kdy se mj. rozlišují plochy zastavitelné, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území - tj. plochy přestavby. Metodika MINIS souhrnným názvem "rozvojové plochy" nazývá zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině - plochy, které jsou primárně určeny pro rozvoj v řešeném území, kde jsou územním plánem navrženy změny využití.

Rozvojové plochy jsou děleny na tři kategorie – podle navrhovaného funkčního využití, resp. podle toho, zda je cílovým využitím plocha RZV urbanizovaná či neurbanizovaná a podle charakteru změny:

a) plochy urbanizované:

- zastavitelné plochy – rozvojové plochy RZV – plochy vymezené územním plánem k zastavění, případně plochy veřejných prostranství včetně ploch systému sídelní zeleně – označeny identifikátorem Z (např. Z01).
- Zastavitelné plochy - koridory pro dopravní infrastrukturu – vyznačené grafickou značkou – průhledným šrafováním, označení identifikátorem Z doplněným indexem „k“ (např. Z16k).
- plochy přestavby – označeny identifikátorem P (např. P01).

b) plochy neurbanizované:

- plochy změn v krajině – rozvojové plochy RZV – leží v nezastavěném území, je navržena změna využití krajiny – označeny identifikátorem K (např. K1).

Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy, které obsahují buď jednu plochu změny (vymezení rozvojové = zastavitelné plochy odpovídá vymezení plochy změny), nebo více ploch změn, z nichž je každá jednoznačně definována kódem (rozvojová = zastavitelná plocha obsahuje skupinu ploch změn).

Vymezené (neprověřené) koridory pro dopravní infrastrukturu nemají charakter a ani graficky nejsou vyjádřeny jako plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale umožňují realizaci záměru dle stanovených podmínek pro plochy dopravní infrastruktury.

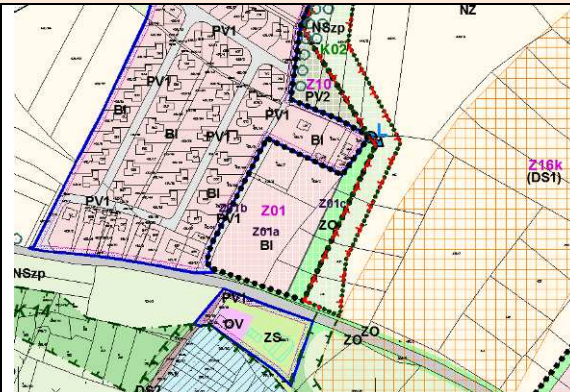
Od grafického vyjádření klasické plochy s rozdílným způsobem využití se způsob vyznačení neprověřeného koridoru liší a to tak, že je vyznačen tzv. „překryvnou“ značkou. Tento koridor je označen identifikátorem zastavitelné plochy s indexem malé „k“ (např. Z16k). Konkrétní umístění staveb dopravní infrastruktury včetně souvisejících staveb (např. technické infrastruktury), zařízení a opatření bude v rámci koridoru upřesněno podrobnější dokumentací, jednotlivé záměry v dotčeném území budou vzájemně koordinovány. Koordinovány budou jednotlivé zájmy, resp. ochrana hodnot v dotčeném území (přírodní – ÚSES, lokality ochrany přírody, PUPFL apod.).

i.4.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY (podkapitola c.2. výrokové části ÚP)

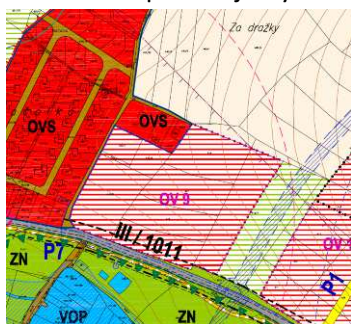
- a) Z důvodu jednoznačných podmínek pro rozhodování o změnách v území dotčeném vymezenou zastavitelnou plochou - koridorem pro dopravní infrastrukturu je vysvětlen tento pojem.

i.4.2.1 Zastavitelné plochy

Zastavitelná plocha Z01



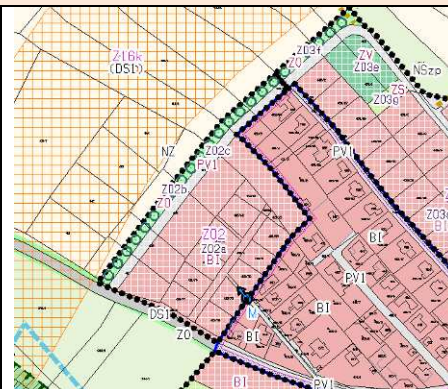
Zastavitelná plocha je vymezena již v platné územně plánovací dokumentaci jako plocha s označením OV 9 na východním okraji zástavby lokality Hačalka.



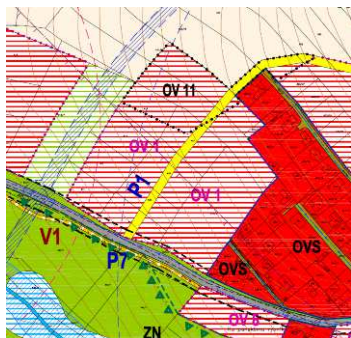
Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a redukován s ohledem na blízkost záměru dopravní infrastruktury (přeložka II/107), který je potenciálním liniovým zdrojem hluku.

Plocha navazuje na zastavěné území, vyplňuje prostor mezi stávající trasou silnice III. třídy a stávající zástavbou. Na východním okraji plochy je vymezen pás izolační zeleně z důvodu eliminace případných negativních důsledků provozu na plánované komunikaci. Zařazení do typu plochy a rozdílným způsobem využití navazuje na stávající zástavbu v lokalitě Hačalka. Vnitřní uspořádání plochy bude prověřeno a upřesněno vč. stanovení podmínek využití regulačním plánem a dohodou o parcelaci.

Zastavitelná plocha Z02

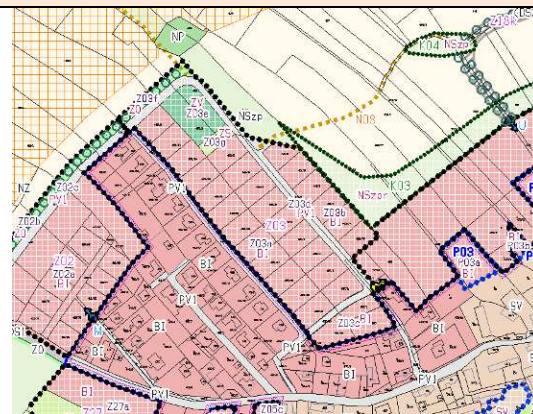


Zastavitelná plocha je vymezena již v platné územně plánovací dokumentaci jako plocha s označením OV 1 na severozápadním okraji zastavěného území sídla Tehov.

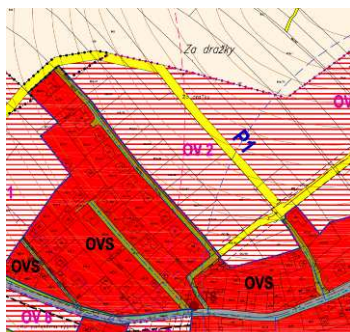


Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a redukován s ohledem na blízkost záměru dopravní infrastruktury (přeložka II/107), který je potenciálním liniovým zdrojem hluku. Redukován není jen rozsah plochy OV 1, ale i OV 11. S ohledem na redukováný rozsah i dalších zastavitelných ploch je dílčím způsobem upraveno trasování v platném ÚPO navrhovaného komunikačního systému v severní části sídla Tehov.

Plocha navazuje na zastavěné území, vyplňuje prostor mezi stávající trasou silnice III. třídy a stávající zástavbou. Na západním okraji plochy je vymezen pás izolační zeleně z důvodu eliminace případných negativních důsledků provozu na plánované komunikaci a případně možnosti vedení stezky pro pěší a cyklisty po samostatné komunikaci. Zařazení do typu plochy s rozdílným způsobem využití navazuje na stávající zástavbu v této části sídla Tehov.

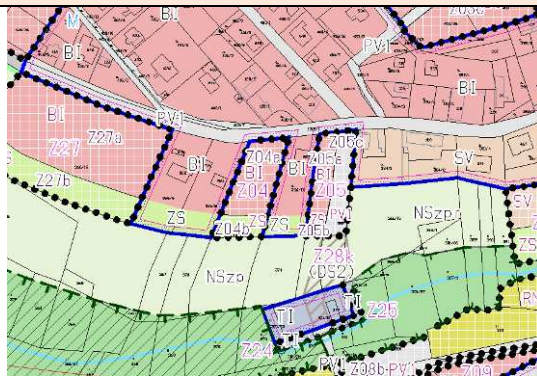
Zastavitelná plocha Z03

Zastavitelná plocha je vymezena již v platné územně plánovací dokumentaci jako plocha s označením OV 2 na severozápadním okraji zastavěného území sídla Tehov.

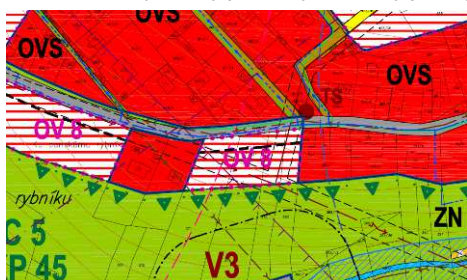


Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a upřesněn s ohledem na stávající parcelní členění a poměry v lokalitě a kontaktním území. Plocha, která je již připravená rozdělením na jednotlivé parcely určené pro výstavbu rodinných domů, je vymezena jako plocha bydlení. Pozemky oddělené pro veřejné prostranství (uliční prostory) jsou tak vyznačeny i v územním plánu. S ohledem na § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. je na severozápadním okraji zastavitelné plochy vymezena plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň. S ohledem na nové dělení pozemků, které v lokalitě proběhlo, je modifikováno vymezení veřejného prostranství, kterým bude vedena místní komunikace. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, navazuje svým jihozápadním a jižním okrajem na

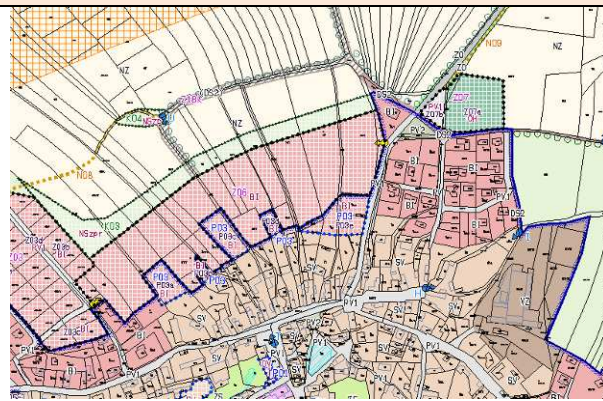
stávající zástavbu. Na severozápadním okraji plochy je vymezen pás izolační zeleně z důvodu eliminace případných negativních důsledků provozu na plánované komunikaci a případně možnosti vedení stezky pro pěší a cyklisty po samostatné komunikaci. Zařazení do typu plochy s rozdílným způsobem využití navazuje na stávající zástavbu v této části sídla Tehov.

Zastavitelné plochy Z04 a Z05

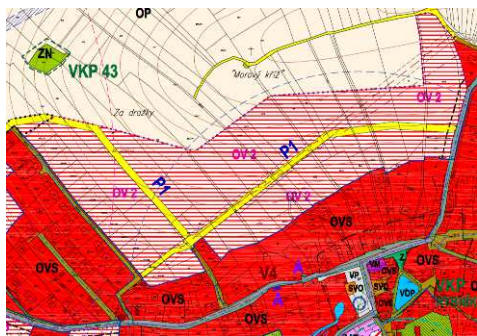
Zastavitelné plochy jsou vymezeny již v platné územně plánovací dokumentaci jako jedna plocha s označením OV 8, resp. její východní část. Leží na západním okraji zastavěného území sídla Tehov, jižně od ulice Panská.



Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a upřesněn, v místě stávající zástavby je vymezena stabilizovaná plocha a územní plán na zastavitelných plochách Z04 a Z05 umožňuje zástavbu de facto v prolukách v rozsahu stávajících pozemků. Zařazení do typu plochy s rozdílným způsobem využití navazuje na charakter stávající zástavby v této části sídla Tehov, zejména ležící severně od ulice Panská. Plochy přiléhající k uličnímu prostoru jsou vymezeny jako plochy BI – bydlení v rodinných domech – příměstské, jižní okraj je pak vymezen jako plochy ZS – zeleň soukromá. Plocha změny Z04a je vymezena tak, aby bylo možno realizovat zástavbu mimo trasy a rozsah ochranných pásem technické veřejné infrastruktury procházející lokalitou. Východní část zastavitelné plochy Z05 – plocha změny Z05c – je vymezena jako plocha PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory, protože v jejím rozsahu by mělo být realizováno mj. dopravní propojení mezi ulicí Panská a areálem technické infrastruktury, resp. až ul. Všestarská.

Zastavitelná plocha Z06

Zastavitelná plocha je vymezena již v platné územně plánovací dokumentaci jako plocha s označením OV 2 na severním okraji zastavěného území sídla Tehov.



Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a upřesněn s ohledem na poměry v lokalitě a kontaktním území, především na významné pohledové horizonty a významné orientační body v krajině. Podmínky využití budou prověřeny a upřesněny regulačním plánem. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlé území, v němž se nachází pozemky řady vlastníků, přes které bude nutno trasovat veřejné prostranství s místní komunikací, jež by zajistilo dopravní obsluhu celé zastavitelné plochy a navazujících ploch přestavby, je rozhodování o změnách v území podmíněno rovněž dohodou o parcelaci, která by zajistila reálnost záměru a právní jistotu dohodnutých podmínek pro

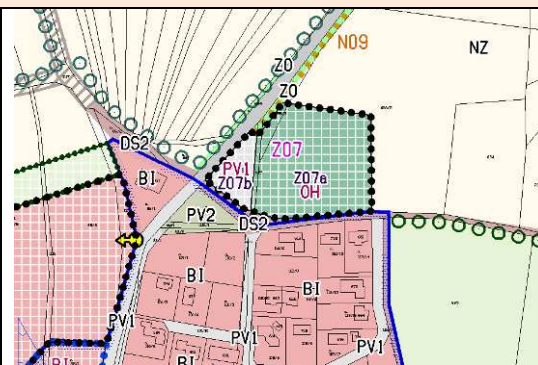
vlastníky dotčených pozemků.

Možnosti využití zastavitelné plochy jsou do značné míry ovlivněny průchodem nadzemního vedení elektro. Vymezení plochy veřejného prostranství může být do budoucna vymezeno shodně s řešením platné ÚPD, tzn. že by využilo trasování nadzemního vedení elektro, v jehož ochranném pásmu jsou omezené možnosti využití území. Nebo budou dohodnuty podmínky pro přeložku tohoto vedení nebo bude tento úsek vedení kabelizován, a pak by byly podmínky pro využití plochy zcela jiné. Severní okraj zástavby by měl být tvořen zahradami, které vytvoří přirozený přechod urbanizovaného území do krajiny. Zástavba v severní části plochy (nad páteří komunikací) by pak měla být situována do jižní části parcel k veřejnému prostranství tak, aby nevytvářela nové dominanty na významném horizontu. Vzhledem k plošnému rozsahu plochy by mělo být v rámci ní vymezena v souladu s ust. § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň. Jižní část lokality (mezi potenciálním veřejným prostranstvím a stávající zástavbou) je možno rovněž využít pro zástavbu. Míra a způsob využití by měl být prověřen regulačním plánem. Protože je ale žádoucí, aby charakter zástavby přiléhající k severní hraně Panské ulice zůstal zachován, nově vznikající zástavba v jižní části zastavitelné plochy by měla být zásadně dopravně napojena na komunikaci vedenou v novém uličním prostoru v rámci plochy Z06. Je nežádoucí, aby byla narušena urbanistická struktura podél Panské ulice tím, že by vznikala tzv. zástavba v druhém pořadí. Na východním okraji lokality by měla být vytvořena možnost pro pěší propojení mezi severovýchodním zakončením ulice Panská a obnovenou trasou mezi severozápadním okrajem sídla a lesem severně od řešeného území (Říčanský les) – propojení na naučnou stezku Říčansko. Pro možnost využití zastavitelné plochy Z06 je podstatná s ohledem na dostupnost centra sídla, možnost bezpečného pěšího propojení mezi budoucím veřejným prostranstvím vymezeným regulačním plánem a Panskou ulicí, resp. Svatojánskou nábíví, kde jsou umístěna zařízení občanského vybavení – škola, obchod, obecní úřad, zastávky BUS apod.

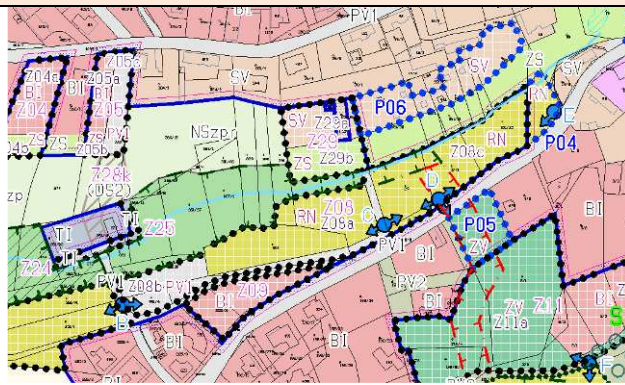
Plocha navazuje na zastavěné území, navazuje svým jižním a východním okrajem na stávající zástavbu. Zařazení do typu plochy s rozdílným způsobem využití navazuje na stávající zástavbu v lokalitě Na Uhlíři na východě a zařazení zastavitelných ploch na západě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlé území, v němž se nachází pozemky řady vlastníků, přes které je trasováno veřejné prostranství s místní komunikací, jež by zajistilo dopravní obsluhu celého území, resp. zastavitelné plochy a plochy přestavby, je rozhodování o změnách v území podmíněno rovněž dohodou o parcelaci.

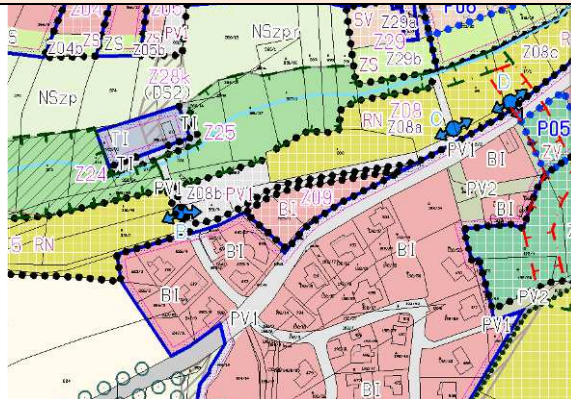
Zastavitelná plocha Z07



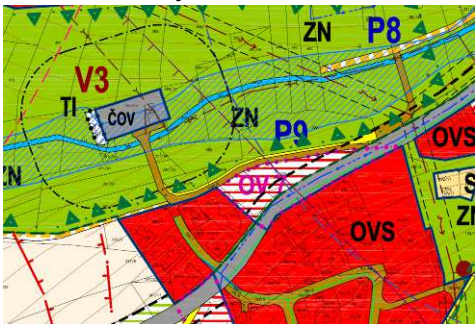
Zastavitelná plocha je vymezena na severním okraji sídla Tehov pro možnost realizace nového hřbitova, protože stávající hřbitov u kostela Sv. Jana Křtitele má vyčerpanou kapacitu prakticky bez možnosti jeho dalšího rozšíření. Zastavitelná plocha vymezená pro tento účel leží při silnici III. třídy a má tudíž vyhovující možnosti dopravního napojení přes stávající místní komunikaci v ulici Na Uhlíři. Plocha je vymezena v dostatečných plošných parametrech, aby zde mohla být vymezena např. související plocha veřejné zeleně a parkoviště pro návštěvníky hřbitova. Stanovené podmínky využití umožňují realizaci např. kaple, která by mohla být novou architektonicky zajímavou dominantou sídla.

Zastavitelná plocha Z08

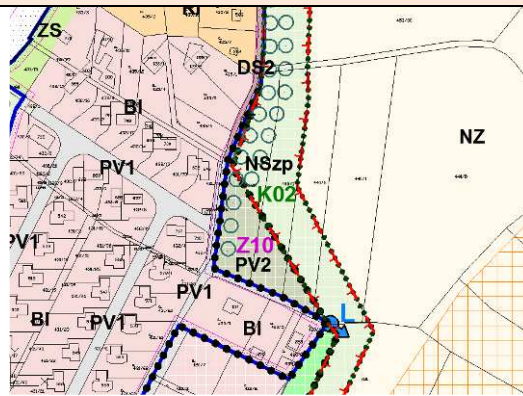
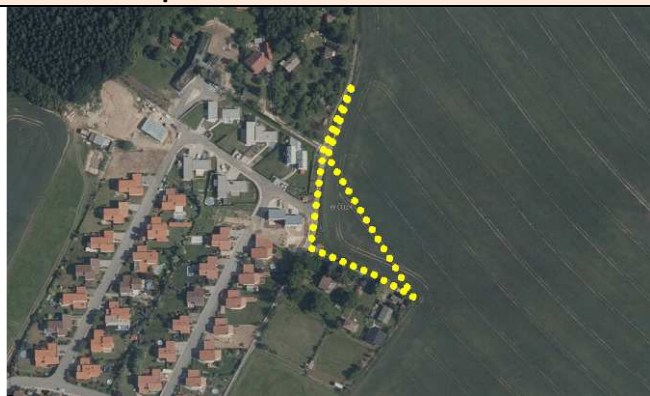
Zastavitelná plocha je vymezena jihozápadně od centra sídla Tehov, v prostoru mezi tokem Říčanského potoka na severu a Všestarskou ulicí na jihu. Plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro denní rekreaci obyvatel, pro vytvoření podmínek pro sportování na sportovištích s přírodním povrchem. Není vyloučena ani možnost realizace přírodního koupaliště resp. vodní plochy, která bude mj. sloužit pro možnosti koupání. Plocha leží nedaleko centra sídla v docházkové vzdálenosti pro obyvatele celého sídla. Plocha není primárně určena pro zástavbu, její využití by mělo zohledňovat přírodní hodnoty území, tj. okolí Říčanského potoka, jehož niva vstupuje do urbanizovaného území jako zelený klín. Zajištěna by měla být průchodnost lokality pro lokální biokoridor, který se zde odklání od toku Říčanského potoka jižním směrem do lokality Třešňovky. Na západním okraji zastavitelné plochy je vymezena plocha pro veřejné prostranství, která umožní realizaci plochy pro parkování vozidel uživatelů rekreačních ploch např. v době konání akcí pořádaných (hasiči). Respektována je vytvořená možnost dopravního napojení ploch ležících severně od Říčanského potoka realizovanou komunikací, která není pozemkově oddělena a zanesena do evidence KN – jedná se o skutečnost zjištěnou vlastním průzkumem území dle ust. § 3 odst. 1 vyhl. 500/2006 Sb).

Zastavitelná plocha Z09

Zastavitelná plocha je vymezena již v platném ÚPO a to jako zastavitelná plocha OV7. Plocha leží mezi ulicí Všestarská na jihu a místní komunikací vedoucí k ČOV.

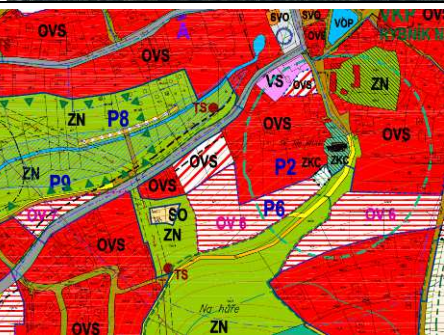
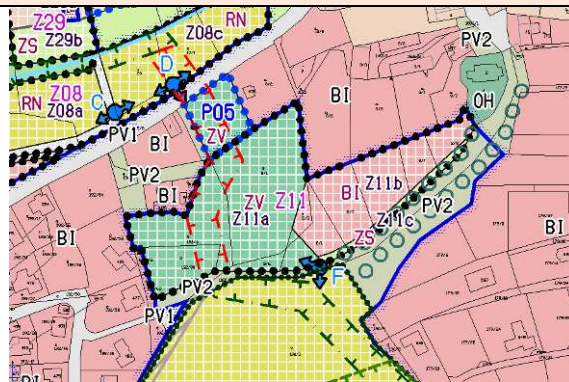
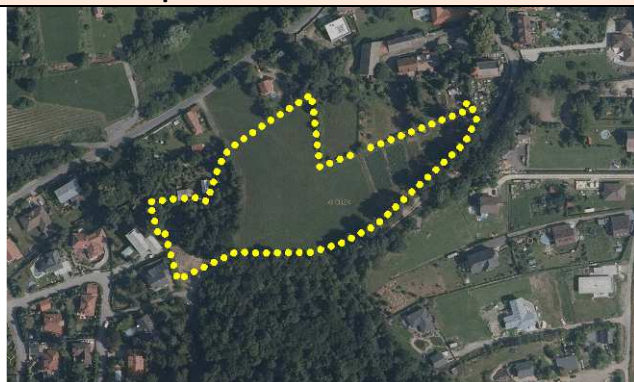


Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen. Rozsah plochy pro možnost realizace obytné zástavby by měl být redukován na východním okraji. Na východním okraji plochy by měla být prověřena možnost pro vytvoření podmínek pro zlepšení napojení místní komunikace na komunikaci III. třídy vedenou Všestarskou ulicí. Stávající způsob napojení je možno označit jako dopravní závadu.

Zastavitelná plocha Z10

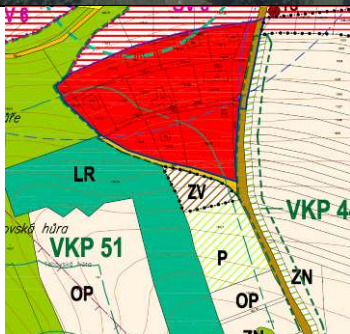
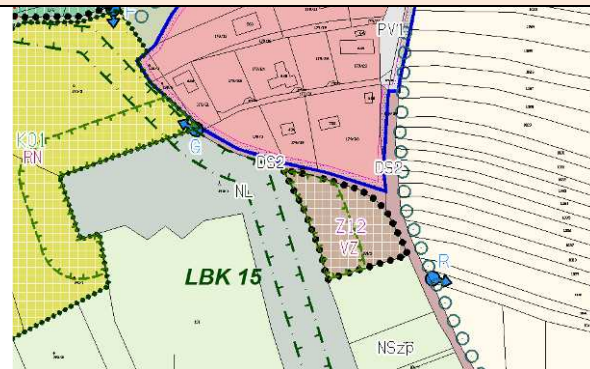
Zastavitelná plocha je vymezena na východním okraji lokality Hačalka v místě styku místních komunikací. Plocha je vymezena pro funkci veřejného prostranství – s vyšším podílem zeleně.

V lokalitě Hačalka není vymezena žádná plocha veřejného prostranství, která by odpovídala požadavkům § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. Protože se jedná o poměrně hustou zástavbu rodinných domů, kde chybí plocha pro možnost např. realizace dětského hřiště, drobné plochy veřejné zeleně s možností umístění např. lavičky. Proto vymezuje územní plán tuto plochu alespoň na okraji lokality v návaznosti na vymezenou trasu lokálního biokoridoru.

Zastavitelná plocha Z11

Zastavitelná plocha je vymezena v platném ÚPO jako plocha OV6 a OVS. Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a upřesněn s ohledem na poměry v lokalitě, především pak na kulturní a přírodní hodnoty území. Územní plán významně redukuje plochu pro možnost realizace zástavby s ohledem na příležitost vytvoření odpovídající plochy veřejné zeleně, která se v kontaktu s historickým centrem sídla nabízí. V tomto ohledu mění územní plán pohled na řešení tohoto území, neboť považuje toto území za velice cenné z hlediska veřejných zájmů pro vytvoření významné plochy veřejné zeleně, která svým významem bude dominovat celému sídlu. Propojí plochy rekreace u Říčanského potoka

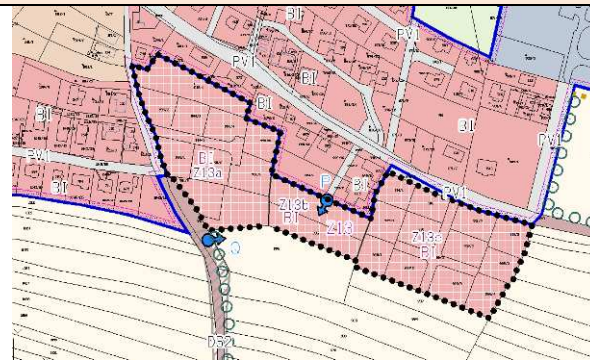
s lokalitou Třešňovka, vytvoří přechod mezi historickou částí sídla v okolí kostela sv. Jana Křtitele a novou zástavbou v lokalitě Na Hůře. V neposlední řadě vytvoří možnosti pro zázemí školy, která může toto území využívat i pro výuku v přírodě, neboť její stávající areál je velice stísněný bez možnosti dalšího rozšíření, navíc při poměrně frekventované komunikaci ve Všešarské ulici. Plocha zeleně umožní průchod lokálnímu koridoru do lokality Třešňovka. Plocha pro možnost realizace zástavby pro bydlení je redukována na západní straně ve prospěch ploch veřejné zeleně. Oproti platné ÚPD je ale plocha rozšířena na jižním okraji - pás veřejné zeleně, který zde byl vymezen v upraveném návrhu pro veřejné projednání a byl redukován na minimální rozsah tak, aby v důsledku realizace nové zástavby, resp. oplocení nebyl poškozen kořenový systém stávající aleje, která je pro tuto lokalitu významným přírodním a prostorotvorným fenoménem, je v dokumentaci ÚP pro vydání vymezen pro funkci - zeleň – soukromá (ZS). Podrobné podmínky využití východní části plochy budou prověřeny a upřesněny územní studií.

Zastavitelná plocha Z12

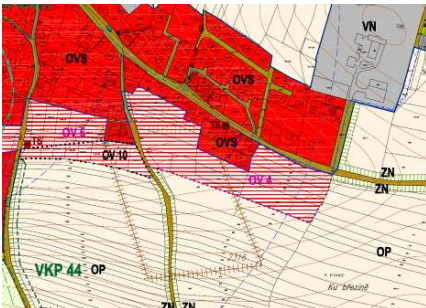
Zastavitelná plocha je vymezena v platném ÚPO jako plocha ZV na jižním okraji zastavěného území sídla Tehov, západně od pokračování ulice Slunečná.

Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a upřesněn s ohledem na poměry a reálný stav v území. Plocha je v současné době již pro zemědělskou výrobu využívána, ale jelikož není v evidenci KN veden žádný pozemek jako zastavěná plocha a nádvoří, není možno tuto plochu v souladu s právními předpisy zahrnout do zastavěného území. Proto je plocha vymezena jako zastavitelná. Oproti platnému ÚPO je plocha rozšířena v souladu s reálným stavem v území, tj. plošně vymezena v rozsahu plochy, který je pro zemědělskou výrobu v současné době využíván.

Plocha navazuje na zastavěné území, vyplňuje prostor mezi okrajem zástavby, resp. účelovou komunikací vedenou podél okraje zastavěného území, komunikací vedenou k jihu v pokračování ulice Slunečná a plochou lesa. S ohledem na návaznost lesních pozemků na západní straně vymezené plochy a rozsah OP lesa, je vyznačen rozsah (30 m) od okraje lesa, ve kterém by neměla být realizována žádná zástavba.

Zastavitelná plocha Z13

Zastavitelná plocha je vymezena v platném ÚPO jako plocha OV4 na východním okraji urbanizovaného území sídla Tehov, jižně od ulice Dlouhá.



Rozsah plochy je v souladu se zadáním ÚP prověřen a upřesněn s ohledem na poměry v lokalitě, především pak na vlastnické parcely. Protože plošný rozsah lokality je větší než 2 ha, je nutno v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb. řešit vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Vzhledem k charakteru a velikosti sídla, které je obklopeno přírodním prostředím s rekreačním potenciálem a podmínkami, které územní plán vytváří pro posílení složky sídelní zeleně (vymezení plochy veřejné zeleně v centru sídla v rozsahu 0,97 ha) včetně vytvoření podmínek pro možnost propojení jednotlivých částí sídla, není nutno vymezovat plochu v souladu

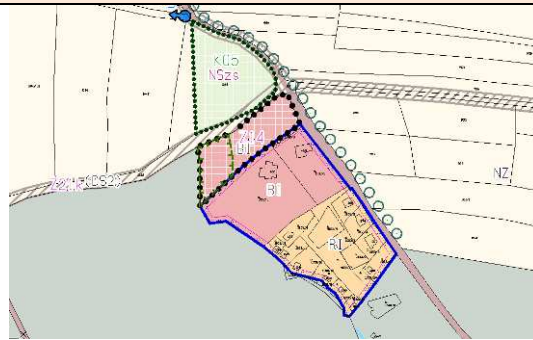
s § 7 vyhl. 501/2006 v rámci plochy Z13, ale je možno za související plochu veřejného prostranství považovat plochu měny Z11a).

Plocha již byla prověřována územní studií (Územní studie lokality Dlouhá OV4 v obci Tehov, září 2014), která byla posouzena a schválena pořizovatelem jako podmínka pro rozhodování v území. V době zpracování územní studie

byly majetkové poměry (rozdělení pozemků) odlišné od stávajícího stavu. Nové rozdělení pozemků v Z13a a Z13b neodpovídá řešení výše uvedené územní studie. Rozdělení parcel v ploše změny Z13c odpovídá řešení zpracované územní studie. Plocha navazuje na zastavěné území s možností dopravního napojení.

Zařazení do typu plochy s rozdílným způsobem využití navazuje na stávající zástavbu v této části sídla Tehov.

Zastavitelná plocha Z14

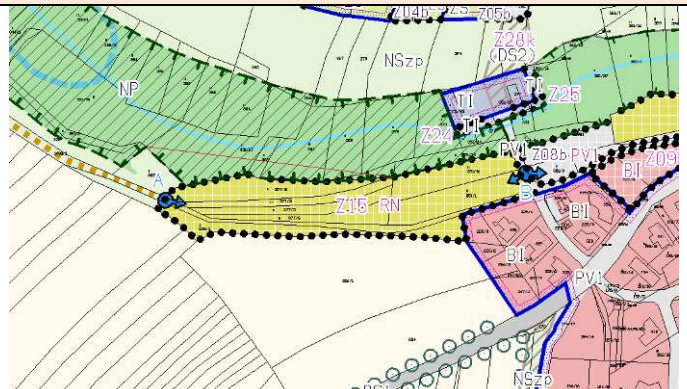


Zastavitelná plocha je vymezená v platném ÚPO jako plocha OV na severním okraji lokality U Srubu.

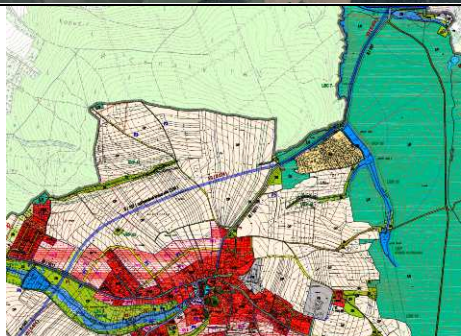
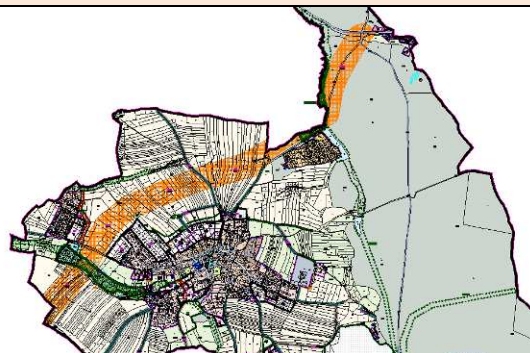
Plocha vyplňuje plochu mezi okrajem stávající zástavby, lesem, stávající účelovou komunikací a koridorem vymezeným pro možnost obnovení cestní sítě v krajině. Z důvodu zachování obrazu lokality a nenarušení krajinného rázu je stanovena podmínka realizace max. 2 rodinných domů.

Plocha navazuje na zastavěné území. Zařazení do typu plochy s rozdílným způsobem využití navazuje na přilehlou stávající zástavbu v lokalitě. S ohledem na návaznost lesních pozemků na západní straně vymezené plochy a rozsah OP lesa, je vyznačen rozsah (30 m) od okraje lesa, ve kterém by neměla být realizována žádná zástavba.

Zastavitelná plocha Z15

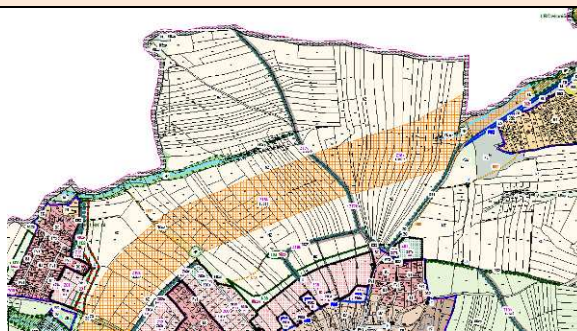


Zastavitelná plocha je vymezena jihozápadně od areálu ČOV, mezi tokem Říčanského potoka a výjezdem komunikace III. třídy z Tehova směrem na Všestary. Část plochy přiléhající ke stávající zástavbě je již v současné době využívána mj. pro hasičský sport. Vymezená plocha by měla vytvořit podmínky pro rozšíření nabídky využití lokality i pro jiné druhy sportovní a rekreačních aktivit. Přes lokalitu bude vedena stezka pro pěší a cyklisty do Světic. Pokud by v lokalitě byly umísťovány stavby, pak budou lokalizovány do jižní části lokality tak, aby byly eliminovány případně negativní vlivy na VKP.

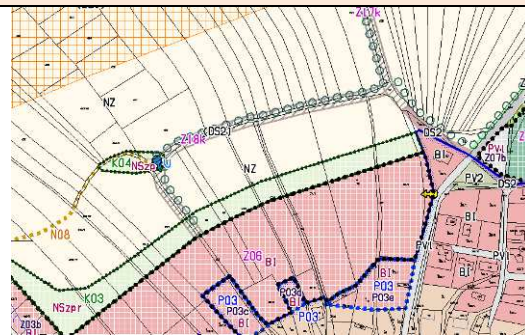
Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z16k

Koridor pro dopravní infrastrukturu (přeložku silnice II/107) je vymezen v souladu s požadavky ZÚR Sk. Koridor byl vymezen již v pláném ÚPO, ale v šířkových parametrech, které neodpovídají požadavkům nadřazené dokumentace a v některých úsecích pravděpodobně ani reálným požadavkům na vlastní dopravní stavbu v rozsahu souvisejících staveb a zařízení vč. např. náspů a zářezů nebo opatření ke snížení negativního vlivu provozu na této komunikaci na urbanizované území. Územní plán vymezuje koridor převážně v šíři 180 m. V místech, kde je v kontaktu s přírodně cennými lokalitami, např. Panský rybník, je vymezení koridoru zpřesněno tak, aby tyto lokality vedením

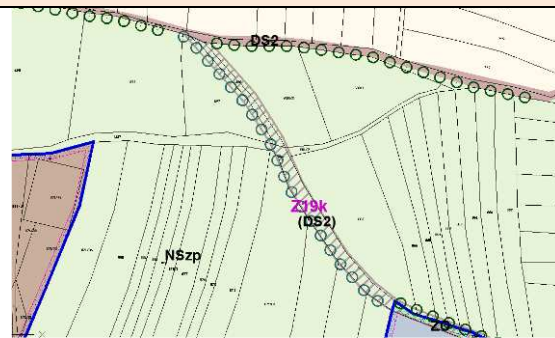
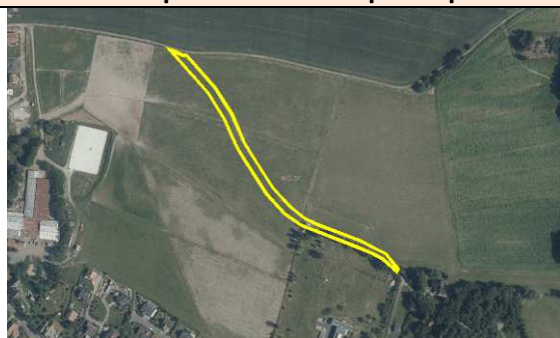
dopravní infrastruktury dotčeny. Vymezení koridoru je rovněž zpřesněno při průchodu kolem rekreační lokality Lada tak, aby byl minimalizován dopad negativních důsledků provozu na plánované komunikaci na stávající plochy rekreace. V místě napojení přeložky II/107 na stávající trasu silnice I/2 je vymezeno zakončení koridoru v dostatečných prostorových parametrech, aby bylo umožněno řešení křižovatky takovým způsobem, aby byla zajištěna bezpečnost a plynulost provozu na obou komunikacích.

Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z17k

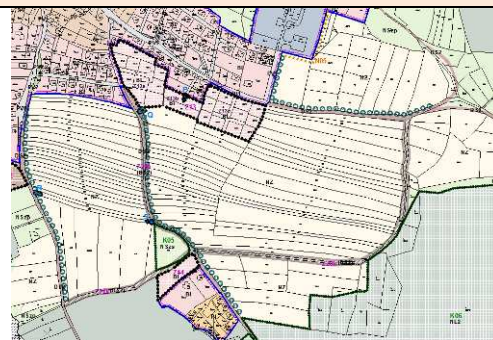
Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen k důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení severního okraje urbanizovaného území sídla Tehov s masivem lesa ležícím severně od řešeného území (Říčanský les).

Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z18k

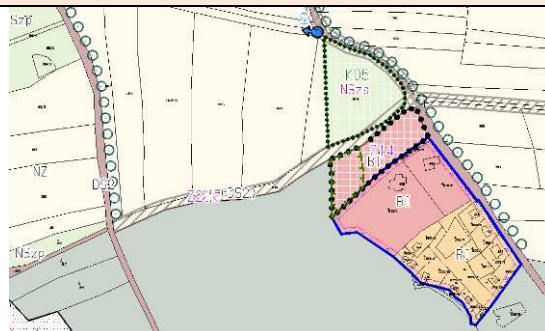
Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení severního okraje vymezené zastavitelné plochy Z06 k významnému místu a orientačnímu bodu v krajině – k morovému kříží a dále východním směrem k cestě do Říčanského lesa.

Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z19k

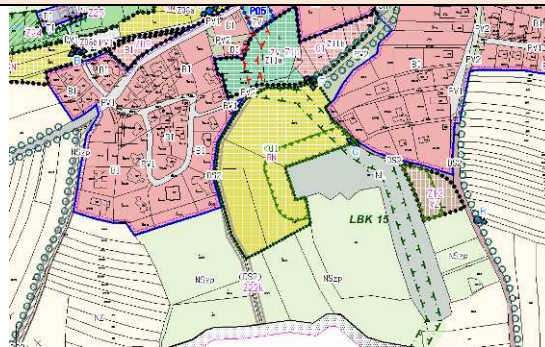
Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení severního okraje radiostanice na stávající cestu z ulice Na Uhlíři vedoucí k rybníku Doubí.

Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z20k

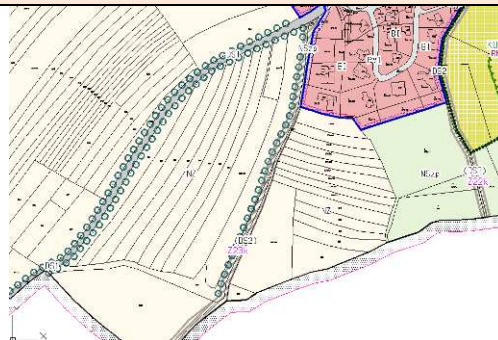
Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení jižního okraje lokality zástavby Tehova v ulici Ke Srubům, lokality U Srubu a dále východním směrem, dále podél lesa a na sever ke stávající komunikaci vedoucí k rekreační lokalitě Hajdaláci.

Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z21k

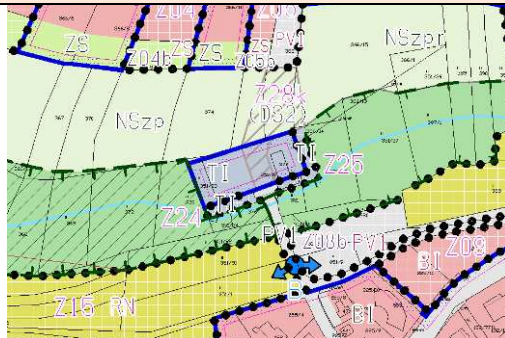
Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení cesty vedoucí jižním směrem v pokračování ulice Slunečná podél lesa východním směrem k severnímu okraji lokality U Srubu.

Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z22k

Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení cesty vedoucí podél východního okraje zástavby Na Hůře, podél Třešňovky jižním směrem do k. ú. Všestary.

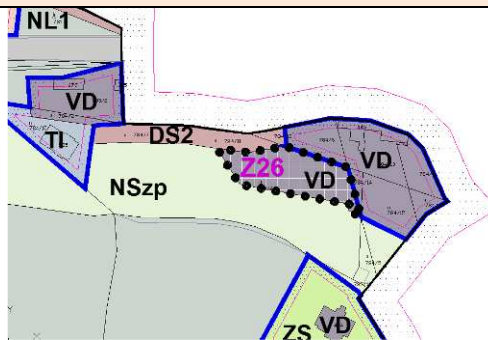
Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu Z23k

Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov. Obnova cestní sítě by měla zajistit možnost propojení cesty vedoucí jihozápadním směrem v pokračování ulice Na Vyhlídce k severnímu okraji zastavěného území sídla Všestary.

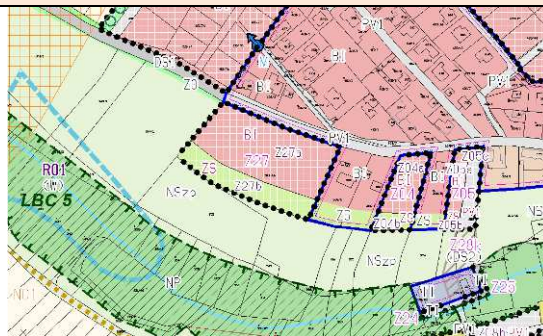
Zastavitelné plochy Z24 a Z25

Zastavitelné plochy Z24 a Z25 jsou vymezeny na jihozápadním a jihovýchodním okraji stávajícího areálu ČOV pro rozšíření plochy technické infrastruktury. Vymezená stabilizovaná plocha technické infrastruktury neslouží jen pro ČOV, ale i pro nakládání s odpady. V současné době se projevuje potřeba vytvořit lepší podmínky pro krátkodobé shromažďování odpadu. Proto v návaznosti na stávající plochu, která slouží této funkci, a obyvatelé řešeného území jsou zvyklí těchto služeb v tomto místě využívat, vytváří územní plán podmínky pro plošné rozšíření areálu např. pro možnost umístění kontejnerů na tříděný odpad.

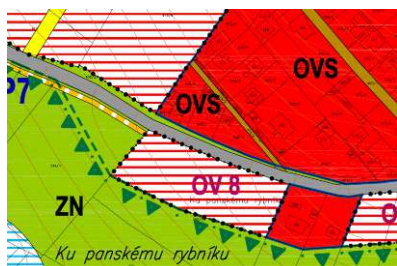
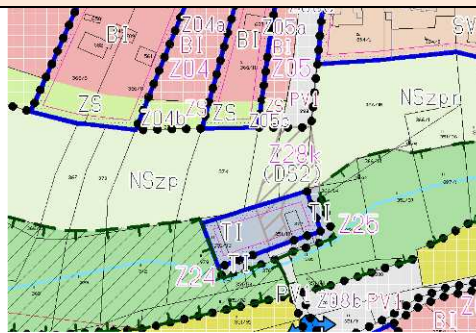
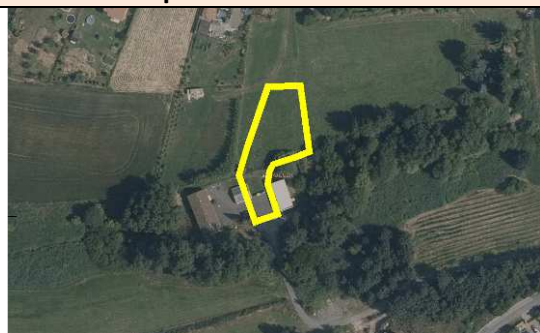
Zastavitelnou plochu Z25, pokud by se při podrobnějším prověřování možností propojení ulic Panská a Všestarská prokázalo, že není možno toto propojení řešit přes stabilizovanou plochu technické infrastruktury, by bylo možno využít tuto plochu změny pro možnost vedení komunikace zajišťující propojení ulice Panská a areálu technické infrastruktury, do budoucna i k plochám rekreace – na plochách přírodního charakteru a veřejné zeleně západně od kostela sv. Jana Křtitele.

Zastavitelná plocha Z26

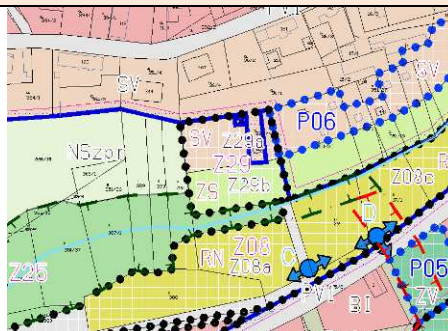
Zastavitelná plocha je vymezena v území jižně od stávající trasy silnice I/2. Jedná se o území, které navazuje na zástavbu sousedního sídla Tehovec. Navazující území je v současné době využíváno pro drobnou výrobu a služby. Vzhledem k tomu, že plocha využívaná dnes jako manipulační plocha je součástí rozsáhlého pozemku vedeného v evidenci KN jako trvalý travní porost a s ohledem na ustanovení § 58 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb. není možno při vymezování zastavěného území vytvářet v rámci pozemku novou hranici s novými lomovými body („Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.“), není tato manipulační plocha zahrnuta do zastavěného území. Aby ale bylo umožněno využití plochy ve stávajícím rozsahu, je tato plocha vymezena jako zastavitelná.

Zastavitelná plocha Z27

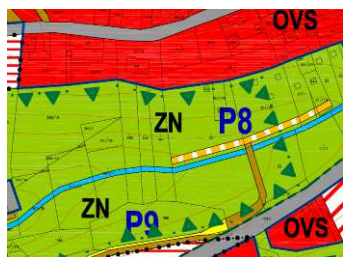
Zastavitelná plocha je vymezena na západním okraji zástavby sídla Tehov, jižně od silnice III. třídy při jejím výjezdu ze zastavěného území. Plocha změny Z27a pro funkci bydlení je vymezena v rozsahu odpovídajícímu platné ÚPD. Jižní okraj plochy je vymezen pro funkci sídlení zeleně – soukromé (zahrada). Vymezení jižní hranice zastavitelné plochy navazuje na vymezení sousedních zastavěných stavebních pozemků. Plocha doplňuje oboustranné obestavění stávajícího uličního prostoru a navazuje na založenou strukturu zástavby.

**Zastavitelná plocha Z28k**

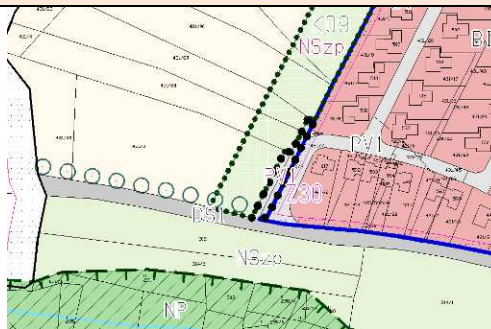
Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen pro možnost řešení dopravního propojení ulice Panská a areálu technické infrastruktury (ČOV a odpadové hospodářství), resp. propojení až na ulici Všešarskou. S ohledem na terénní a prostorové poměry je nutno tento záměr posoudit a prověřit podrobnější dokumentací, která bude pracovat s podrobnými podklady, např. podrobným výškopisným zaměřením. Proto je v územním plánu použito překryvné formy vyznačení koridoru, který je vymezen v takových plošných parametrech, aby bylo možno umístění záměru upřesnit bez nutnosti změny územního plánu.

Zastavitelná plocha Z29

Zastavitelná plocha je vymezena západně od centra sídla Tehov, severně od Říčanského potoka, jižně od ulice Panská. Plocha nebyla vymezena pro zástavbu v platné ÚPD, byla vymezena jako plocha zeleně a byla součástí vymezeného LBC.



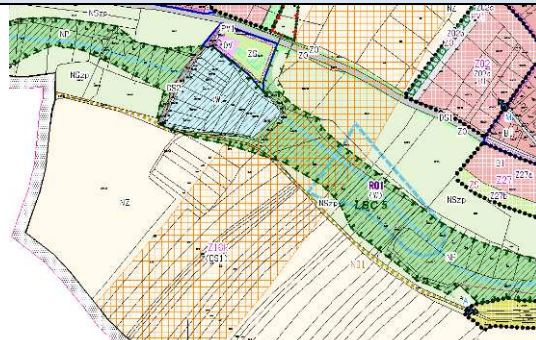
Územní plán upravuje a zpřesňuje vymezení LBC a tudíž zastavitelná plocha není v řešení územní plánu dotčena tímto limitem. Podél její jižní hranice je veden po Říčanském potoce lokální biokoridor. Severní část plochy (plocha změny Z29a) je vymezena pro možnost realizace zástavby, jižní část (plocha změny Z29b) je vymezena pro systém sídlení zeleně – zeleň soukromá (zahrada).

Zastavitelná plocha Z30

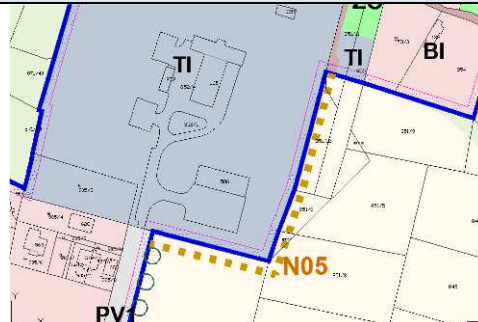
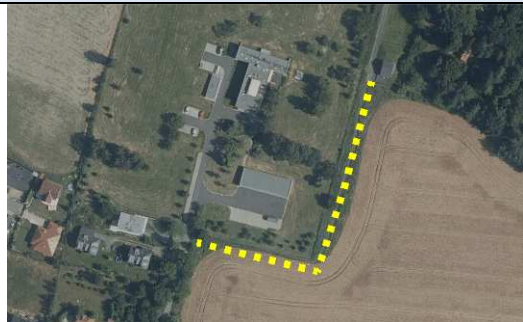
Zastavitelná plocha je vymezena na jihozápadním okraji zástavby lokality Hačalka. Vymezená plocha zohledňuje stávající stav v území, kdy je rozšířeno veřejné prostranství tak, aby při vjezdu do lokality bylo možno realizovat plochu pro dopravu v klidu - parkoviště.



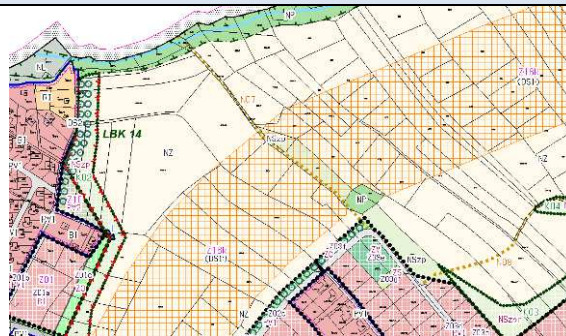
i.4.2.2 Koridory pro dopravní infrastrukturu – koridory pro vedení dopravní infrastruktury pěší a cyklistické

Koridor N01

Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen z důvodu zajištění průchodnosti krajiny v souladu s čl. (20a) PÚR ČR a Strategickým plánem obce Tehov (U.2.1). Stezka pro pěší a cyklisty spojí západní okraj sídla Tehov se sousedními Světicemi. Pro její trasování bude využito zejména pozemků ve vlastnictví obce.

Koridor N05

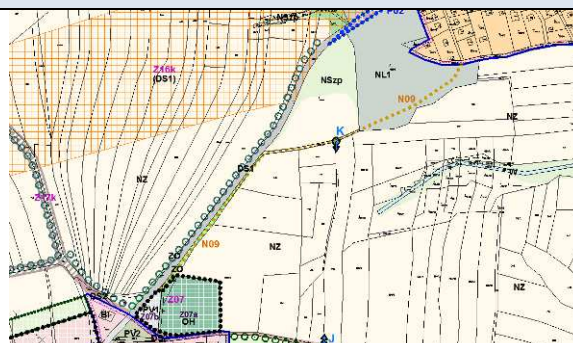
Koridor pro dopravní infrastrukturu je vymezen v souladu se Strategickým plánem obce Tehov (U.2.12) z důvodu zajištění propojení cesty vedené podél areálu radiokomunikací s ulicí K Radiostanici. Toto propojení by významně „přiblížilo“ zástavbu ležící východně od areálu radiokomunikací k centru sídla (v současné době je využíváno účelové komunikace jihovýchodně od okraje zastavěného území). Toto „přiblížení“ by představovalo zkrácení vzdálenosti cca o 300m do ulice Dlouhá oproti stávajícím 820 m.

Koridor N07

Koridor pro možnost vedení účelové komunikace pro vedení pěší a cyklistické trasy, která umožní spojení mezi Tehovem a Říčanským lesem. Při návrhu přeložky silnice II/107 bude nutno řešit křížení těchto dvou komunikací.

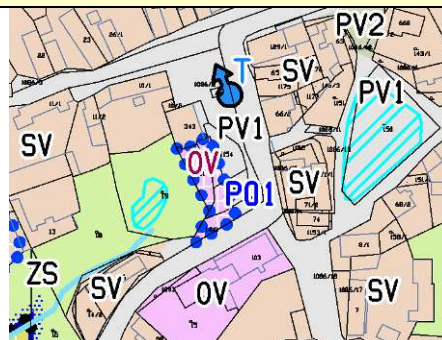
Koridor N08

Koridor pro možnost vedení účelové komunikace pro vedení pěší a cyklistické trasy, která umožní spojení mezi lokalitou Z03, resp. severozápadní částí Tehova a lokalitou U Křížku, kde se zapojí do systému cestní sítě.

Koridor N09

Koridor pro možnost vedení účelové komunikace pro vedení pěší a cyklistické trasy, případně stezky, která umožní spojení mezi lokalitou Na Uhlíři a rekreační lokality Lada.

Tato propojení jsou navržena z důvodu vytvoření podmínek pro zlepšení prostupnosti území a možnosti vytvoření takového systému cestní sítě, která zajistí přístup obyvatel Tehova k přírodním hodnotám řešeného a kontaktního území a zvýší tak rekreační potenciál řešeného území. Některá navrhovaná propojení zlepší prostupnost urbanizovaným územím. Zkvalitněna bude dostupnost sídla Tehov z okrajových částí řešeného území nebo dostupnost mezi jednotlivými částmi sídla Tehov mezi sebou.

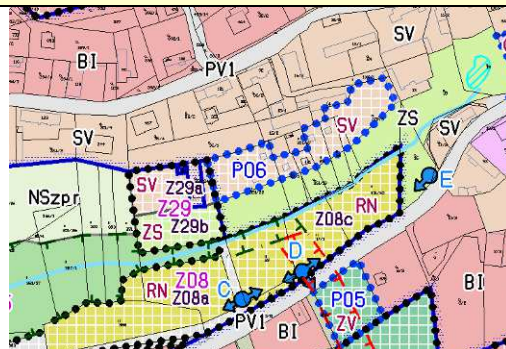
i.4.2.3 Plochy přestavby**Plocha přestavby P01**

Plocha přestavby je vymezena na západním okraji centra sídla Tehov, resp. na Svatojánské návsi, z důvodu možnosti realizace zástavby pro občanské vybavení, které rozšíří nabídku nebo kapacitu těchto zařízení. Řešení této zástavby by mělo být uvažováno ve spojitosti s řešením veřejného prostranství na Svatojánské návsi. Stávající Svatojánská náves v současné podobě kromě chodníků na jejím východním a jižním okraji nenabízí pěším mnoho komunikačních možností. Návesní prostor je využíván v jižní části převážně pro silniční dopravu (průjezdné úseky silnic III. tříd, prostor autobusových zastávek, příjezd k prodejně). Komplexní řešení tohoto prostoru by mělo přinést do centra Tehova větší bezpečnost dopravy při zvážení nutných parametrů dopravních tras a ploch pro dopravní obsluhu (řešení by mělo být vedeno snahou o jejich optimalizaci).

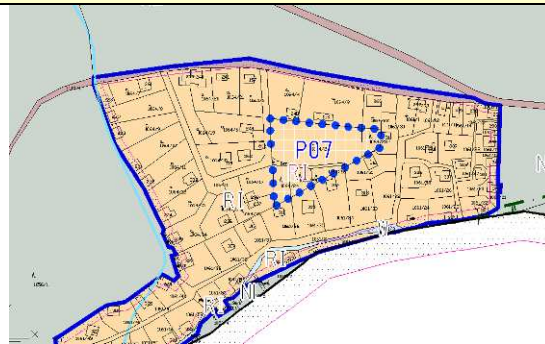
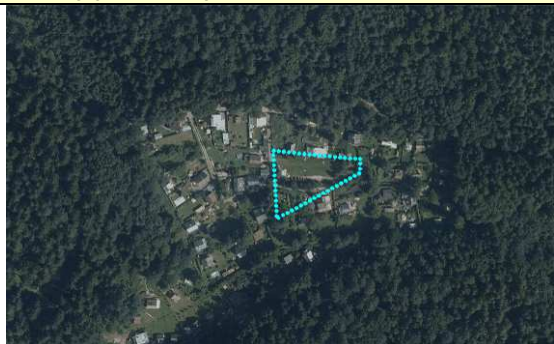
Plocha přestavby je vymezena na dílčím úseku stávající silnice III/1011 v blízkosti rekreační lokality Lada. Dopravní zátěž ze stávající silnice by měla převzít navrhovaná přeložka silnice II/107, pro kterou je územním plánem vymezen upřesněný koridor vedoucí severněji od stávající trasy silnice. Úsek silnice III. třídy vymezený jako plocha přestavby P02 by pak měl sloužit pouze pro dopravní obsluhu rekreační lokality Lada a souvisejícího území a proto je vyznačena změna její kategorizace na silnici místní.

Plochy přestavby jsou vymezeny na severním okraji zastavěného území sídla Tehov. Jedná se o plochy stávajících extenzivních zahrad a sadů, které jsou navrženy jako součást záměru pro novou zástavbu rodinnými domy na severním okraji sídla. Protože ale tyto plochy jsou součástí zastavěného území (leží v hranicích původního vymezení intravilánu), nejsou vymezeny z hlediska metodiky územního plánu jako zastavitelné, ale jako plochy přestavby. Z věcného hlediska jsou součástí jednoho záměru vyjádřeného vymezením zastavitelné plochy Z06 a P03.

Plocha přestavby je vymezena na jižní straně ulice Všecká. Jedná se o stejný záměr popsaný pro zastavitelnou plochu Z11, resp. plochy změny Z11a. Jedná se ale o plochu, která je součástí zastavěného území (leží v hranicích původního vymezení intravilánu), není tudíž vymezena z hlediska metodiky územního plánu jako zastavitelná, ale jako plocha přestavby.

Plochy přestavby P06

Plocha přestavby je vymezena v prostoru mezi ulicí Panská a Říčanským potokem v lokalitě stávajících zahrádek. Pro možnost zástavby je vymezena pouze severní část tohoto území, kde bude zástavba umísťována v návaznosti na zástavbu stávající. Jižní část území, která je v současnosti využívána jako plocha zahrad, je vyznačena jako plochy stabilizované a to jako zeleň sídelní – zeleň soukromá. Tyto plochy zeleně v případě realizace zástavby v severní části mohou být součástí zastavěných stavebních pozemků nových rodinných domů.

Plochy přestavby P07

Plocha přestavby je vymezena v rekreační lokalitě Údolí Raků. Jedná se o lesní pozemky, resp. bezlesí, ležící uvnitř rekreační lokality, které jsou pro rodinnou rekreaci již využívány. Z důvodu zajištění souladu reálného stavu v území s územním plánem, je plocha vymezena jako plocha přestavby a je vyhodnocena jako zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

i.4.3 SYSTÉM SÍDLNÍ ZELENĚ (podkapitola c.3. výrokové části ÚP)

- Systém sídelní zeleně, především ploch veřejné zeleně, je nutno budovat na základech, které jsou tvořeny již stabilizovanými plochami, které je nutno průběžně udržovat a lze je dále kultivovat a zkvalitňovat
- Při využívání území a při rozhodování o změnách v území budou respektovány vymezené plochy systému sídelní zeleně, které jsou vymezeny jako samostatné typy ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. Vymezení jednotlivých ploch graficky vyjadřuje stanovenou koncepci systému sídelní zeleně.
- Vymezené plochy veřejných prostranství, zejména pak plochy veřejné zeleně a veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně, jsou vymezeny za účelem ochrany těchto ploch před nežádoucí zástavbou. Významné plochy veřejné zeleně jsou navrženy na západním okraji centra sídla Tehov, západně od areálu kostela sv. Jana Křtitele tak, aby celé jižní historické části Tehova vytvořily důstojnou kulisu.. Zároveň bude

plocha sloužit jako mezičlánek mezi plochami rekreace – na plochách přírodního charakteru, mezi plochami jižně od Říčanského potoka a Třešňovkou.

- d) Z důvodu zachování obrazu sídla v krajině a ochrany krajinného rázu je stanovena zásada umísťování zástavby v okrajových částech sídla směrem k sídlu. Směrem do krajiny bude okraj urbanizovaného území tvořen zahradami.
- e) Zdůrazněn je význam zeleně, která je součástí jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití, z důvodu zachování odpovídající hustoty a struktury zástavby typické pro řešené území, aby nedocházelo k neúměrnému zahušťování – především ve stabilizovaných plochách.
- f) Součástí urbanizovaného území jsou i vodní toky procházející celým řešeným územím. Rozhraní, kdy je vodní tok s doprovodnou a břehovou zelení součástí volné krajiny a kdy urbanizovaného území vzhledem k charakteru břehových porostů a navazujících ploch zeleně, není účelné rozlišovat, neboť přírodní společenstva takto přirozeně prostupují i do zastavěných území a stávají se jeho součástí.
- g) Rovněž jako vodní toky prostupují celým řešeným územím tak i skladebné části územního systému ekologické stability vázané zejména na přírodní hodnoty v řešeném území prostupují volnou krajinou i urbanizovaným územím. Proto vymezený systém ÚSES využívá přirozených vazeb v řešeném území a jednotlivé skladebné části jsou vymezeny tak, aby tvořily ucelený funkční a vzájemně provázaný systém.
- h) Vymezené plochy změn pro systém sídlení zeleně:
 - 1. Pro veřejná prostranství – veřejná zeleň:
 - a. **Z03e** – veřejné prostranství vymezené v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.
 - b. **Z11a** – plocha veřejné zeleně v návaznosti na historické hodnoty v centru sídla
 - c. **P05** - plocha veřejné zeleně v návaznosti na historické hodnoty v centru sídla
 - 2. Pro zeleň ochrannou a izolační:
 - a. **Z01c, Z02b a Z03f** – z důvodu eliminace negativních důsledků provozu na plánované přeložce silnice II/107
 - 3. Pro veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně:
 - a. **Z10** – chybějící veřejné prostranství v lokalitě rodinného bydlení Hačalka
 - 4. Pro zeleň soukromou:
 - a. **Z03g** – plocha budoucího zastavěného stavebního pozemku rodinného domu, pozemek byl nově oddělen
 - b. **Z04b** – plocha budoucího zastavěného stavebního pozemku, jižní okraj zastavitelné plochy orientovaný k nivě Říčanského potoka, k VKP a skladebné části územního systému ekologické stability
 - c. **Z05b** - plocha budoucího zastavěného stavebního pozemku, jižní okraj zastavitelné plochy orientovaný k nivě Říčanského potoka, k VKP a skladebné části územního systému ekologické stability
 - d. **Z11c** – pás zahrad podél jihovýchodního okraje plochy změny Z11b, které budou součástí zastavěných stavebních pozemků
 - e. **Z27b** - jižní okraj zastavitelné plochy orientovaný k nivě Říčanského potoka, k VKP a skladebné části územního systému ekologické stability
 - f. **Z29b** - jižní okraj zastavitelné plochy orientovaný k nivě Říčanského potoka, k VKP a skladebné části územního systému ekologické stability

i.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ (kapitola d) výrokové části ÚP)

i.5.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (podkapitola d.1. výrokové části ÚP)

i.5.1.1 – Silniční doprava, doprava v klidu

i.5.1.1a – Silniční doprava

Řešeného území obce Tehov se okrajově dotýká nadřazená silniční síť – silnice I. třídy. Jedná se o silnici I/2 (úsek Kostelec nad Černými lesy – Praha), která prochází severním okrajem katastrálního území. V této lokalitě silnice I/2 přímo dopravně obsluhuje jeden rodinný dům a zástavbu ležící jižně od této komunikace (výroba, služby a technická infrastruktura). V tomto území kříží ve směru S – J silnici I/2 silnice III/1011, ze které v centru sídla Tehov odbočuje druhá silnice III. třídy č. III/1013. Jihovýchodní hranice katastrálního území je z části tvořena silnicí III. třídy č. III/11315.

Krajské silnice III. tříd:

1011	Strašín (III/10174) – I/2 u Tehovce – Tehov (III/1013) – Světlava (II/107)
1013	Tehov (III/1011) – Všestary (III/1012)
11315	Menčice (III/1012) - Klokočná – Svojetice (II/113)

V řešeném území jsou od r. 2010 dva sčítací úseky (od r. 2010 přibyl úsek silnice III/1011 od odbočky z I/2 po odbočku III/1013).

Silnice I/2

	T	O	M	celkem
r. 2000	2310	11360	47	13717
r. 2005	3289	13396	77	16762
r. 2010	1704	12935	110	14749

Silnice III/1011

	T	O	M	celkem
r. 2010	315	1866	25	2206

Jihozápadní až severovýchodní část řešeného území je dotčena navrhovanou trasou přeložky silnice II/107 včetně vyvolaných investic, jako jsou např. přeložky komunikací a vodotečí, silniční mosty. Pro tuto liniovou stavbu je vymezena zastavitelná plocha - koridor v proměnné šířce max. 180 m.

Místní doprava

Zástavba, která není přímo obsluhována ze silnice I. resp. III. třídy (resp. jejich průjezdných úseků) je na tyto komunikace napojena sítí místních komunikací. Ve většině případů se jedná o průjezdné místní obslužné komunikace funkční třídy C2, na něž jsou napojeny krátké úseky funkční třídy C3 (slepé komunikace), které za hranici zastavěného území přechází v účelové komunikace (polní a lesní cesty).

Motorová doprava je od pěší oddělena neucelenou sítí chodníků.

Návrh:

Zastavitelné plochy, plochy změn:

Z01b	v rámci zastavitelné plochy Z01 v místní části Hačalka bude vyčleněn pozemek uličního prostoru v šíři dle platných právních předpisů. Bude se jednat o průjezdnou komunikaci.
Z02c	v rámci zastavitelné plochy Z02 na severozápadním okraji bude vyčleněn pozemek uličního prostoru v šíři dle platných právních předpisů. Bude se jednat o průjezdnou komunikaci.
Z03d	v rámci zastavitelné plochy Z03 při severozápadní hranici zastavěného území Tehova bude vyčleněn pozemek uličního prostoru v šíři dle platných právních předpisů. Jeho součástí bude slepá pozemní komunikace s

	obratistěm v koncové části.
Z05c	v rámci zastavitelné plochy Z05 bude vyčleněn pozemek uličního prostoru v šíři dle platných předpisů pro propojení ulice Panská a areálu technické infrastruktury (ČOV a odpadové hospodářství)
Z08b	v rámci zastavitelné plochy pro veřejné prostranství jižně od areálu ČOV může být realizována úprava šířkového uspořádání stávající komunikace (rozšíření)
Z16k	koridor pro přeložku silnice II/107 (úsek Všechromy – silnice I/2). Vymezen je koridor převážně šířky 180 s drobnými šířkovými korekcemi.
Z17k	koridor pro obnovu cestní sítě severně od severního okraje zástavby Tehova
Z18k	koridor pro obnovu cestní sítě severně od zastavěného území Tehova (u morového kříže)
Z19k	koridor pro obnovu cestní sítě východně od zastavěného území Tehova
Z20k	koridor pro obnovu cestní sítě jižně a jihovýchodně od zastavěného území Tehova
Z21k	koridor pro obnovu cestní sítě jižně od zastavěného území Tehova (lokalita U Srubů)
Z22k	koridor pro obnovu cestní sítě jižně od zastavěného území Tehova (navazuje na ul. K Višňovce)
Z23k	koridor pro obnovu cestní sítě jižně od zastavěného území Tehova (odbočuje ze sil. III/1013)
Z28k	Koridor pro místní komunikaci propojující ulici Panská a areál technické infrastruktury (ČOV a odpadové hospodářství) s možností propojení až na ulici Všestarská

Doprava – limity využití území:

- Silniční ochranná pásma:
 - o Silnice I. třídy 50 m od osy vozovky
 - o Silnice II. a III. třídy 15 m od osy vozovky

i.5.1.1b – Doprava v klidu

Odstavování a parkování vozidel probíhá zejména v rámci cílových areálů a na místních komunikacích, kde to umožňují pravidla silničního provozu.

Dvě veřejně přístupné parkovací plochy s významnější kapacitou parkovacích stání územní plán vyznačil:

- za objektem potravin (ul. Ke Kostelu)
- jižně od křižovatky ulic K Rybníku a Ke Kostelu (ul. Ke Kostelu)

Územní plán vyznačuje grafickou značkou pro možnost odstavování a parkování vozidel celkem 5 lokalit:

- na severovýchodním okraji místní části Hačalka
- v ulici Pod Hůrou (jižně od areálu ČOV)
- při severním příjezdu do sídla Tehov (severně od křižovatky silnice III/1011 s ulicí Na Uhlíři pro návštěvníky navrhovaného hřbitova)
- na západním okraji zastavěného území jižně od ulice Všestarská

Návrh:

Doprava v klidu v rámci ploch změn:

Z07b	v rámci plochy změny vymezené pro veřejné prostranství při severním vjezdu do sídla Tehov může být vyčleněn mj. pozemek parkování pro navazující plochu navrhovaného hřbitova.
Z08b	v rámci plochy změny vymezené pro veřejné prostranství jižně od areálu ČOV může být vyčleněn pozemek parkování pro navazující navrhované plochy rekreace- na plochách přírodního charakteru
Z10	v rámci zastavitelné plochy pro veřejné prostranství na severním okraji místní části Hačalka může být vyčleněna část plochy pro parkování
K05	v rámci plochy změny v krajině v místní části U Srubů bude v rámci plochy umožněno parkování. Plocha bude využívána zejména v letní turistické sezóně jako nástupní bod na turistické a cyklistické trasy.

i.5.1.2 – Letecká doprava

Celé řešené území leží v ochranném pásmu radiolokačních prostředků letiště.

i.5.1.3 – Doprava pěší a cyklistická

Chodníky (i v oboustranném provedení) se v řešeném území vyskytují zejména podél obou průjezdných úseků silnic III. tříd a dále podél místních komunikací zejména významnějších a dále realizovaných v rámci nové rodinné výstavby.

V místní části Hačalka je doprava v režimu obytné zóny.

K doplnění jsou v grafické části vyznačeny celkem 3 úseky alespoň jednostranně vedených chodníků – dva úseky podél sil. III/1011 a 1 na III/1013 s ohledem na zvýšení bezpečnosti chodců v dotčených lokalitách:

- podél silnice III/1011 z centra severním směrem k ulici Na Uhlíři
- propojení Tehova s jeho místní části Hačalka s pokračováním na Světic – pokračování z ulice Panská.
- podél silnice III/1013 se jedná o chybějící úsek v ul. Všestarská (škola) od centra jihozápadním směrem po stávající chodník v lokalitě Na Hůře.

V řešeném území prochází 3 značené turistické trasy – červená, modrá, zelená. Trasy jsou vedeny jak po polních a lesních cestách tak po místních komunikacích. V minimální míře i po silnicích III. tříd. Vyznačeny jsou v grafické části odůvodnění – koordinační výkres. Podkladem pro jejich vymezení byla turistická mapa a data ÚAP.

Řešeným územím prochází 2 naučné stezky –

- NS Klokočná – od místní části Hajdaláci, západně od zastavěného území lesním masivem ke křižovatce silnic I/2 a III/1011.
- NS Říčansko - západní okraj nejsevernějšího výběžku katastrálního území.

Územní plán vyznačuje plovoucí značkou (šipkou) několik žádoucích navrhovaných propojení cílů pro pěší a cyklisty pro usnadnění průchodu územím.

- Propojení A – B – C – D – E v území jihozápadně až jižně od centra sídla Tehov podél ulice Všestarská a dále severněji k napojení na navrhovanou cyklostezku do Svetic.
- Propojení D – F – G od Všestarské ulice k jihu přes plochu navrhované veřejné zeleně na severní okraj Třešňovky a dále k jihovýchodu k cestě vedoucí od ulice Slunečná
- Propojení H – I z centra Tehova na jeho východní okraj lokality Na Uhlíři a J – K z účelové komunikace vedené po severním okraji lokality na Uhlíři k severu k místní části Lada, resp. propojení N09.
- Propojení L – M mezi Hačalkou a Tehovem (severně od silnice III/1011).
- Propojení P – Q mezi ulicí Ke Srubům a ulicí Šlajsova
- Propojení R – S mezi pokračováním ulice Slunečná a severním okrajem plochy změny v krajině K05 (severně od lokality U Srubu)
- Propojení T – U – pěší propojení Tehova (Svatojánská náves, případně ulice Panská) s budoucím uličním prostorem v zastavitelné ploše Z06 a dále vedené k lokalitě U Křížku

Řešeným územím prochází těchto 6 značených cyklotras:

0021	Říčany (východ)	Je vedena severní částí katastrálního území po lesních cestách.
0022	Klokočná – Svojetice	Je vedena po jihovýchodní hranici katastrálního území – po silnici III/11315.
0024	Krajem J. Lady Říčany – Tehov – Struhařov – Černé Voděrady – Ondřejov	Řešeným územím je vedena jak po silnici III. třídy tak po místních komunikacích a polních cestách
0031	Černé Voděrady – Svojetice – Tehov (Hajdaláci) – křižovatka I/2 a III/1011 – Strašín - Babice	Je vedena převážně po lesních cestách východně od zastavěného území ve směru JV – SZ.
8173	Mnichovice – Menčice – Údolí Raků - Hajdaláci	Cyklotrasa je vedena jihovýchodní částí řešeného území (Údolím Raků) po polních cestách
8174	Tehov – Všestary - Svojšovice	Začíná v centru Tehova a je vedena po silnici III/1013 jihozápadním směrem na Svojšovice

Cyklistická doprava probíhá společně s dopravou motorovou. Cyklostezky se v řešeném území nevyskytují.

Návrh:

Koridory pro vedení dopravní infrastruktury (zejména pěší a cyklistické):

N01	mezi jihozápadním okrajem zastavěného území Tehova, Panským rybníkem a západní hranicí řešeného území (Směr Světlce)
N05	Podél jižní a východní hranice areálu radiokomunikací
N07	mezi ulicí v ploše změny Z03d a hranicí řešeného území (Říčanským lesem)
N08	mezi ulicí v ploše změny Z03d a lokalitou U křížku
N09	mezi lokalitou Na Uhlíři a lokalitou Lada

Územním plán vyznačuje plovoucí značkou (šipkou) několik žádoucích navrhovaných propojení cílů pro pěší a cyklisty pro usnadnění průchodu územím (viz text výše).

i.5.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (podkapitola d.2. výrokové části ÚP)

i.5.2.1 – Vodní hospodářství

Hlavní vodotečí protékající zastavěným územím (ve směru východ – západ) je Říčanský potok s navěšenými několika vodními plochami na toku.

Jihovýchodní částí řešeného území (Údolím Raků) dále protéká vodní tok Mnichovka. Dalšími drobnými recipienty v území jsou Bublavý potok na severovýchodě a Rokytka jižně od silnice I/2. Významnější bezejmennou vodotečí je tok pod vodními nádržemi V Doubí, Lada I a Lada II (levostranný přítok Rokytky).

Ze jmenovaných vodotečí mají vyhlášené záplavové území vodní toky Rokytka vč. levostranného přítoku), Bublavý potok a Mnichovka. Ta má jako jediná vodoteč vyhlášenou rovněž aktivní zónu záplavového území.

Dílčí povodí:

- 1-12-01-0290 Říčanský potok
- 1-09-03-1240 Mnichovka
- 1-12-01-0260 Rokytka
- 1-09-03-1060 Jevanský potok (nejvýchodnější cípek katastrálního území)

Stojaté vodní plochy:

Stojaté vodní plochy jsou ve všech případech vázány na zmiňované vodoteče. Nejrozsáhlejší vodní plochou je Panský rybník na Říčanském potoce s rozlohou vodní hladiny 1,2 ha. Ostatní rozsáhlejší vodní plochy jsou Doubí (0,50 ha), Lada II (0,20 ha), Lada I (0,90 ha) na bezejmenném levostranném přítoku Rokytky.

Návrh

Územní plán vymezil územní rezervu R01 pro vodní plochu na toku Říčanského potoka. Jednalo by se o nový rybník s přibližnou rozlohou vodní hladiny 1,6 ha nad stávajícím Panským rybníkem.

Vodní hospodářství - limity využití území:

- Záplavové území Q100
- Aktivní zóna záplavového území
- Manipulační pásmo ostatních vodních toků 6 m od břehové čáry
(PZN. Vodoprávní úřad může pro nezbytně nutné potřeby a na nezbytně dlouhou dobu stanovit k užívání i větší šířku pozemku než je uvedeno výše.) Do ochranných (manipulačních) pásem vodních toků nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

S ohledem na měřítko výkresů grafické části (1:5000), kdy rozsah vyznačovaného manipulačního pásma

by v tištěné podobě grafických příloh činil 1 mm, není rozsah tohoto limitu graficky vyjádřen. Navíc některé vodoteče nejsou pozemkově oddělené a tak jejich trasy jsou vyznačeny orientačně např. dle leteckého snímku. Vyznačení manipulačního pásma podél takového toku by bylo zavádějící a nepřesné.

V průběhu veřejného řízení o návrhu ÚP Tehov uplatnil dotčený orgán (MěÚ Říčany, Vodoprávní úřad) požadavek na zakreslení zátopového území dosud největší zaznamenané povodně. Dle sdělení referenta Vodoprávního úřadu nemá dotčený orgán tyto údaje k dispozici. Proto projektanta ÚP odkázal na správce vodního toku (Říčanský potok) – Povodí Vltavy s. p. Zde se vzhledem k dlouhodobé nepřítomnosti pracovníka, který by mohl mít odpovídající informace, nepodařilo do doby odevzdání dokumentace Územního plánu pro vydání, získat potřebné údaje.

Vodovod

Sídlo Tehov je napojeno na vodní zdroje Pražského regionu (Želivka) od obce Světlava (VDJ Světlava). Tehov je součástí Skupinového vodovodu Region Jih.

Dostatečnou akumulaci a tlak zajišťuje vodojem s automatickou tlakovou stanicí (VDJ Tehov, $2 \times 50 \text{ m}^3$, na kótě 481 m n. m).

Návrh:

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou se nemění. Navrženo je pouze dílčí prodloužení vodovodních řadů zejména do dosahu zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z06 a Z13. Umístění nových tras koresponduje s uvažovanými vstupy (vjezdy) do území.

Konkrétní způsob vedení vodovodu v zastavitelných plochách Z01 a Z06 vyplývá z řešení regulačních plánů, jejichž vydání je podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

Kromě prodloužení vodovodních řadů do dosahu zastavitelných ploch je navrženo rozšíření vodovodní sítě do zbytku zastavěného (uceleného) území.

Místní části a lokality Lada, Údolí raků, Hajdaláci

V těchto izolovaných místních částech bude i nadále probíhat individuální zásobování pitnou vodou.

Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná pásma vodovodních řadů.

Pozn.: vedení a zařízení základní technické vybavenosti je možné umístit v rámci stanovených podmínek využití ploch pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití.

Bilance nárůstu potřeb pitné vody pro zastavitelné plochy s předpokladem nového odběru:

	využití / RD	obyvatel	PITNÁ VODA		
			Q_d [l/d]	Q_{dmax} [m ³ /d]	Q_{hmax} [l/s]
Z01	10	30	4500	6,75	0,14
Z02	20	60	9000	13,5	0,28
Z03	32	96	14400	21,6	0,45
Z04	1	3	450	0,675	0,01
Z05	1	3	450	0,675	0,01
Z06+P03	43	129	19350	29,025	0,60
Z09	2	6	900	1,35	0,03
Z11	4	12	1800	2,7	0,06
Z13	27	81	12150	18,225	0,38
Z14	2	6	900	1,35	0,03
Z27	5	15	2250	3,375	0,07
Z29	2	6	900	1,35	0,03
P06	8	24	3600	5,4	0,11
nárůst obyvatel		471	9420	14,13	0,29
	157		80070	120,105	2,50

Kanalizace

Splaškové vody jsou v různých místních částech likvidovány různými způsoby:

- Tehov je odkanalizován oddílnou kanalizační sítí. Splašková kanalizace je zakončena centrální mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod Tehov ležící v jihozápadní části zastavěného území obce. ČOV je zaústěna do Říčanského potoka. Kapacita ČOV je 1200 EO. Na kanalizační síť Tehova nejsou napojeny jiná sídla.
- V místních částech Lada, Údolí Raků a Hajdaláci probíhá individuální likvidace odpadních vod s event. vyvážením na ČOV Tehov.

Srážkové vody jsou odváděny nesoustavnou dešťovou kanalizací a silničními příkopy do vodotečí.

V severní části řešeného území (jižně od silnice I/2) leží čistírna odpadních vod obce Tehovec, na kterou je napojena rovněž přilehlá zástavba náležející do katastrálního území Tehov.

Návrh:

Koncepce odkanalizování řešeného území je navržena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) Středočeského kraje.

Navrženo je pouze dílčí prodloužení splaškové kanalizační sítě (bez rozlišení způsobu dopravy) zejména do dosahu zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z06 a Z13. Umístění nových tras koresponduje s uvažovanými vstupy (vjezdy) do území.

Konkrétní způsob vedení splaškové kanalizace v zastavitelných plochách Z01 a Z06 vyplyne z řešení regulačních plánů, jejichž vydání je podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

Kromě prodloužení stokové sítě do dosahu zastavitelných ploch je navrženo rozšíření do zbytku zastavěného (uceleného) území.

Místní části a lokality Lada, Údolí raků, Hajdaláci

V těchto izolovaných místních částech bude i nadále probíhat individuální likvidace odpadních vod.

S napojením dalších obcí nebo místních částí se neuvažuje. Návrh je v souladu s PRVK Středočeského kraje.

Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná pásma kanalizačních stok.

Vysvětlení pojmu:

individuálně - jímky na vyvážení, septiky, domovní ČOV, (... bez centrálního čištění, v souladu se zákonem)

Pozn.: vedení a zařízení základní technické vybavenosti je možné umístit v rámci regulativů (podmínek využití území) jednotlivých funkčních ploch.

Vodovody a kanalizace - limity využití území:

Ochranné pásmo vodovodního řadu je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu

- | | |
|-----------------------------|-------|
| a) do průměru 500 mm včetně | 1,5 m |
| b) nad průměr 500 mm | 2,5 m |

Ochranné pásmo kanalizační stoky je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu

- | | |
|-----------------------------|-------|
| a) do průměru 500 mm včetně | 1,5 m |
| b) nad průměr 500 mm | 2,5 m |

i.5.2.2 – Energetika**i.5.2.2a – Elektro**

Řešené území je v současné době zásobováno elektrickou energií vrchním vedením vysokého napětí 22 kV. Napětí je transformováno celkem 10 trafostanicemi 22 / 0,4 kV.

PY6540	BTS I	Hačálka (ul. Na Hačálce)	vrchní přívod
PY0321	kompaktní	Hačálka (ul. Pod Loukou)	kabelová přípojka
PY6755	BTS I	Tehov (západ)	vrchní přívod
PY5240	PTS	Tehov (ul. Laňkova a Panská)	vrchní přívod
PY4317	PTS	Tehov (centrum)	vrchní přívod
PY6104	BTS I	Tehov (ul. K Višňovce)	vrchní přívod
PY7089	kompaktní	Tehov (sever)	kabelová přípojka
PY4782	PTS	Lada	vrchní přívod
TS ?	kompaktní	Tehov (ul. Slunečná)	kabelová přípojka
PY6275	kompaktní	Tehov (ul. Dlouhá)	kabelová přípojka

Sekundární rozvody 0,4 kV jsou v katastrálním území vedeny jak vrchním vedením, tak zemními kabely.

Návrh:

Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.

Bilance nárůstu potřeb elektrické energie pro zastavitelné plochy s předpokladem nového odběru:

	využití / RD	obyvatel	ELEKTRO	
			Pi [kW]	Ps [kW]
Z01	10	30	110	42
Z02	20	60	220	84
Z03	32	96	352	134
Z04	1	3	11	4
Z05	1	3	11	4
Z06+P03	43	129	473	180
Z07	hřbitov	0	11	4
Z09	2	6	22	8
Z11	4	12	44	17
Z13	27	81	297	113
Z14	2	6	22	8
Z27	5	15	55	21
Z29	2	6	22	8
P06	8	24	88	33
	157	471	1573	598

Stanovení bilance potřeb pro rekreaci a výrobu nelze určit bez konkrétního podnikatelského záměru.

Bilance nárůstu potřeb elektrické energie je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem ...) případně počet pasivních a nízkoenergetických domů. Rezerva rovněž vznikne plynofikací zastavitelných ploch.

Pozn.: vedení a zařízení základní technické vybavenosti je možné umístit v rámci stanovených podmínek využití ploch pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití.

Elektro - limity využití území:

zařízení	ochranné pásmo [m] od krajních vodičů	
	§46(zák. 458/2000 Sb.)	§19 (zák. 222/94 Sb. vládní nař. 80/1957 Sb. §5)
nadzemní vedení napětí nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	10 m
podzemní (kabelové) vedení do 110 kV vč. a vedení řídicí, měřicí	1 m od povrchu vedení po obou stranách	
elektrické stanice stožárové transformovny VN	7 m	10 m
kompaktní transformovny VN	2 m	

PZN. §19 - zařízení postavená do roku 1995

i.5.2.2m – Plyn

Obec Tehov je od roku 1999 plynofikována středotlakou plynovodní větví D 160 ve směru od severu (od Říčan). Zásobní větev je napojena na STL síť Říčany (regulační stanice VTL / STL Říčany).

Vlastní rozvod po obci je v dimenzích D 90 – D 50 (přípojky D 36).

Řešené území není dotčeno ochrannými režimy vysokotlakých plynárenských zařízení.

Návrh:

Koncepce zásobování řešeného území zemním plynem se nemění.

Stěžejní v řešeném území je návrh plynofikace místní části Hačalka. V ostatních případech je navrženo pouze kusé prodloužení (odbočení) středotlaké plynovodní sítě do zastavitelných ploch s předpokladem odběru, kterými jsou Z01, Z02, Z03, Z06 a Z13.

Konkrétní způsob vedení STL plynovodní sítě v zastavitelných plochách Z01 a Z06 vyplývá z řešení regulačních plánů, jejichž vydání je podmínkou stanovenou územním plánem pro rozhodování o změnách v území.

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu pro zastavitelné plochy s předpokladem nového odběru:

plocha	využití / RD	obyvatel	ZEMNÍ PLYN	
			m ³ /hod	m ³ /rok
Z01	10	30	20	22500
Z20	20	60	40	45000
Z03	32	96	64	72000
Z04	1	3	2	2250
Z05	1	3	2	2250
Z06+P03	43	129	86	96750
Z09	2	6	4	4500
Z11	4	12	8	9000
Z13	27	81	54	60750
Z14	2	6	4	4500
Z27	5	15	10	11250
Z29	2	6	4	4500
P06	8	24	16	18000
	157	471	314	353250

Stanovení potřeb pro rekreaci a výrobu nelze určit bez konkrétního podnikatelského záměru.

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem...), případně počet pasivních a nízkoenergetických domů, nebo počet RD vytápěných elektrickou energií.

Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení.

Plynárenství - limity využití území:

- ochranná pásma plynovodů
 - STL , VTL, vč. technologického příslušenství 4 m
 - středotlaký plynovod v zastavěném území 1 m

i.5.2.3 – Telekomunikace

V řešeném území na východním okraji zastavěného území leží rozsáhlý areál Českého telekomunikačního úřadu (monitorovací stanice Automatického systému kmitočtového spektra ČTÚ Tehov) s celkem třemi příhradovými anténami.

Systém ASMKs je tvořen 12-ti stacionárními stanicemi a řadou mobilních monitorovacích stanic. Všechny prvky ASMKs jsou propojeny kapacitní datovou sítí do jednoho systému, který umožňuje automatizované sledování kmitočtového spektra a nalezení případných odchylek od jeho běžného užívání, ať by již šlo o nežádoucí vyzařování některých vysílačů, tak i o případné překračování povolených výkonů, popř. neautorizované vysílání. Každá stacionární stanice pokrývá okruh o průměru cca 100km.

Pro toto zařízení je územním rozhodnutím vymezeno ochranné pásmo, resp. ochranná pásma pro různé druhy záměrů, pro různé způsoby využití území nebo druhy zástavby. S ohledem na řešení územního plánu, který vytváří podmínky zejména pro možnost rozvoje bydlení, což představuje zástavbu do výšky max. 2 nadzemních podlaží, výjimečně 2 nadzemních podlaží s podkrovím, je v koordinačním výkrese vyznačen rozsah ochranného pásma pro tento druh zástavby v rozsahu 200 a 300 m.

V územním rozhodnutí se mj. uvádí:

- „zákaz výstavby nekovových budov přes 2 podlaží do vzdálenosti 200 m
- Dtto přes 3 nadzemní podlaží 300 m“

Ochranné pásmo v rozsahu 1500 m, které odpovídá rozsahu OP vyznačeného v ZÚR Sk, zakazuje výstavbu plynojemů a velkých kovových konstrukcí a dále průmyslových objektů a komínů přes 15 m výšky. S takovým druhem zástavby se v řešeném území neuvažuje.

27 Sep 06 11:08

KMS Tehov

323 602 070

P.1

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

Městský úřad Říčany, nám. T. G. Masaryka 53, 251 01 Říčany, tel. 0204 / 2921 - 3, Fax 0042 204 3734



Číslo jednací 8288/96

(usměrňuje se své odpovědi)

dne 5.3.1997.

Odpověď na dopis čis.

ze dne

Výřizuje Macháček

Přílohy

Věc:

Ministerstvo hospodářství
Český telekomunikační úřad
Klimentská 27
Praha 2 225 02

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 29.10.1996 podal MH Český telekomunikační úřad Praha návrh na vydání územního rozhodnutí o ochranném pásmu pro kontrolní měřicí středisko TEHOV.

Stavební úřad MěÚ Říčany posoudil návrh podle § 37 zákona č.50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákonů č.103/90 Sb., č.262/92 Sb., a č.43/94 Sb. a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stavebního zákona a § 11 vyhl.č.85/76 Sb., ve znění vyhlášek č.155/1980 Sb. a č. 378/92 Sb.

r o z h o d n u t í

o o c h r a n n ě m p á s m u

kteřým se vymezuje ochranné pásmo pro kontrolní měřicí středisko ČTÚ v Tehově a pro jeho ochranu se stanovují tyto podmínky:

- 1/ Ochranné pásmo se stanoví v kruhovém rozsahu se středem na pozemku č.kat. 852/1, k.ú.Tehov. Poloha kontrolního měřicího střediska a ochranného pásma je zakreslena na připojeném situačním plánu v měř.1:50 000, který je součástí tohoto rozhodnutí.
- 2/ Střední část ochranného pásma je zakreslena na snímku z katastrální mapy 1:2880, který je též v příloze.
- 3/ Pro ochranné pásmo platí tato omezení:

a/ zákaz budování vysílacích radiových stanic		
o kmitočtu	s vyzář.výkonem	do vzdálenosti
do 3 MHz	do 1 kW	1 km
	1 - 10 kW	5 km
	přes 10 kW	10 km
3 - 50 MHz	do 1 kW	2 km
	1 - 10 kW	10 km
	přes 10 kW	20 km
přes 50 MHz	do 1 kW	1 km
	1 - 10 kW	2 km
	přes 10 kW	5 km
b/ zákaz výstavby		
železničních tratí	do vzdál.	400 m
elektrických drah		1000 m
trolejbusových tratí		1000 m
vysokofrekv.zařízení		1200 m
provoz el.-jiskr.zařízení		1200 m

529
[signature]

2P 06 11.06

KMS Tehov

323 602 070

P.2

- 2 -

- c/ zákaz zřizování vzdušných vedení
- | | |
|---------------------------------------|--------|
| telefonních /mimo přípojek/ do vzdál. | 200 m |
| energetických nn /mimo příp/ | 200 m |
| vn a vvn se stožáry do 10m výšky | 500 m |
| vn a vvn se stožáry přes 10 m výš. | 1000 m |
- d/ zákaz výstavby
- | | |
|---------------------------------------|--------|
| nekovových budov přes 2 podl. do vzd. | 200 m |
| dtto přes 3 nadz.podlaží | 300 m |
| budov s plech.kryt. o výš.přes 5 m | 250 m |
| kov.hal a konstr. o výš.přes 10 m | 800 m |
| plynojemů a velkých kov.konstr. | 1500 m |
| prům.objektů a komínů přes 15 m výš. | 1500 m |
| velkých antén s parabolou přes 2,5 m | 400 m |
| velkých antén s rozměry přes 4 m | 400 m |
- e/ Zákaz výsadby nových souvislých porostů /zalesňování/
druhy dřevin dorůstajících do výšky nad 20 m do vzdálenosti 800 m.
- f/ Pro zemědělské obdělávání pozemků v ochranném pásmu není vyhlášeno žádné omezení.

Z rozhodnutí o ochranném pásmu může zdejší stavební úřad povolit výjimku ze zákazu některých činností v ochranném pásmu podle § 41, odst. 4 stavebního zákona v dohodě s dotčenými orgány státní správy a provozovatelem zařízení.
O povolení výjimky nutno žádat zdejší stavební úřad spolu s odůvodněním a s vyjádřením Českého telekomunikačního úřadu.

O d ů v o d ň ě n í

Navrhovatel doložil návrh na vydání rozhodnutí o ochranném pásmu kontrolního měřicího střediska Tehov potřebnými doklady a údaji. Při projednávání návrhu došlo k úpravě vzdáleností jednotlivých omezení /snížení/.

Stavební úřad svým opatřením ze dne 22.1.1997 oznámil zahájení řízení navrhovatelí a dotčeným orgánům státní správy a současně nařídil k projednání návrhu ústní jednání na 18.2.1997. Stanoviska dotčených orgánů byla vesměs kladná bez výhrad.

Návrh byl v celém rozsahu projednán se zpracovatelem územně plánovací dokumentace, který potvrdil písemně zpracování ochranného pásma do návrhu územního plánu sídelního útvaru Tehov.

Platnost rozhodnutí se časově neomezuje. Zanikne-li důvod vyhlášení ochranného pásma, rozhodne o ukončení platnosti rozhodnutí o ochranném pásmu stavební úřad /§ 40, odst 2 stavebního zákona/.

Obec je připojena na síť elektronických komunikací přes digitální ústřednu ve Světicích (západně od řešeného území).

Sdělovací vedení v řešeném území je vedeno zemními kabely. V zakreslených kabelových trasách může být uloženo několik kabelů a ochranných HDPE trubek (event. i prázdných).

Nad řešeným územím prochází 2 trasy radioreleových spojů:

- RR trasa ve směru SZ (Praha, Žižkovská věž 474 m n.m.) – JV (Holý vrch cca 530 m n.m.)
- RR trasa ve směru JZ (Radimovka cca 510 m n.m.) – SV (Horka cca 440 m n.m.)
– vč. dvou úseků ochranného pásma v řešeném území (dle konfigurace terénu)

Kromě popsaných radioreleových spojů je řešené území dotčeno samotným ochranným pásmem RSS Ministerstva obrany (VÚ 3255 Praha) v jihovýchodní části – ve směru SZ (Praha, Strahov, GIBS) – JV (Ondřejov cca 510 m n. m.). V grafických přílohách ÚP I.B2c *Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktury a vodní hospodářství* a II.B1 *Koordinační výkres je ochranné pásmo vyznačeno včetně vyznačení jeho rozdělení, které dokumentuje rozdílné omezení pro novou výstavbu (veškerá výstavba, výstavba nad 50 m nad terénem).*

V souladu se ZÚR Sk je v ÚP Tehov vyznačena další trasa RR paprsku, o které, vzhledem k tomu, že není

v ÚAP ORP Říčany, nebyly získány bližší informace. Kontaktován byl zpracovatel dat ZÚR Sk s žádostí o upřesnění tohoto limitu. Pokud bude tento limit blíže upřesněn, budou tyto skutečnosti doplněny do upraveného návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Územním plánem nejsou navrhovány plochy změn pro technickou infrastrukturu – spoje, telekomunikace.

Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná pásma komunikačních vedení a zařízení a to jak nadzemních tak podzemních.

Pozn.: vedení a zařízení základní technické vybavenosti je možné umístit v rámci stanovených podmínek využití ploch pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití.

Spoje - limity využití území:

- Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení - 1,5 m od obrysu krajního vedení.
- radioreléové trasy vč. ochranných pásem

i.5.2.4 – Nakládání s odpady

Systém nakládání s odpady je v řešeném území zaveden v souladu s právními předpisy a není nutné ho měnit (obecně závazná vyhláška obce Tehov č. 4/2015 o zabezpečení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů včetně biologicky rozložitelné složky a nakládání se stavebním odpadem na území obce Tehov).

TKO je sbírán do sběrných nádob k tomuto účelu určených a je odvážen specializovanou firmou.

Separovaný odpad je sbírán do speciálních nádob rozmístěných v rozptýlu zastavěného území.

Sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu je zajišťován minimálně dvakrát ročně jejich odebíráním na předem vyhlášených přechodných stanovištích.

Sběr a svoz objemného odpadu je zajišťován nejméně jednou ročně jeho odebíráním na předem vyhlášených přechodných stanovištích.

V areálu u čistírny odpadních vod je zřízeno místo pro shromažďování odpadu – sběrný dvůr. Územní plán pro možnost rozšíření této plochy vymezuje zastavitelnou plochu Z24. V případě, že navrhované dopravní propojení do ulice Panská bude vedeno mimo zastavitelnou plochu Z25, pak tato plocha může být využita rovněž pro odpadové hospodářství.

i.5.2.5 – Těžba nerostných surovin

Ochrana nerostných surovin vyplývá ze zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon).

V řešeném území se nachází:

a)

Ložisko nevyhrazených nerostů - ID 3084700	
Název	Všestary – Menčice
Surovina	stavební kámen
Nerost	břidlice, kontaktní rohovec, kvarcit, metakonglomerát, rohovec
Číslo SurIS	308470002
Těžba	současná povrchová (Kámen Zbraslav, a.s)

/Rozdíl mezi právní úpravou využívání výhradních ložisek a ložisek nevyhrazených nerostů spočívá v tom, že na využívání ložisek nevyhrazených nerostů se nevztahují jednotlivá ustanovení horního zákona. Za účelem dobývání ložisek nevyhrazených nerostů stavební úřad vydává územní rozhodnutí o změně využití území (v souladu se stavebním zákonem)./

b) Poddolované území:

- plocha ID PÚ 2316 – Tehov 1, polymetalické rudy (v rámci plochy důlní dílo – šachťice Šc-6, ID DD 4456 a šachťice Šc-8, ID DD 4457)
- bod ID PÚ 4673 – Tehov 2, cín-wolframová ruda (důlní dílo – šachťice Šc-9, ID DD 4458)

/Poddolovaným územím se rozumí polygony zahrnující známý nebo předpokládaný výskyt hlubinných důlních děl vzniklých a účelem těžby nebo průzkumu nerostných surovin. Existence zákresu poddolovaného území obecně neznamena zákaz stavební činnosti v dané lokalitě. Znamená pouze, že v dané lokalitě může v některých úsecích ztížit podmínky pro zakládání staveb a doporučuje se konzultovat připravované projekty s inženýrským geologem. V případě předpokládaného intenzivního poddolování na konkrétních lokalitách je třeba provést inženýrsko – geologický průzkum, případně postupovat při zpracování projektu podle normy ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaném území. (čerpáno ze stanoviska České geologické služby – Geofond k této problematice)

i.5.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ (podkapitola d.3. výrokové části ÚP)

- V sídle Tehov je funkční zejména areál základní školy a mateřské školy a prodejna. Objekt Obecního úřadu v Tehově, který nabízí další možnosti zařízení občanského vybavení (např. knihovna) a dále Hostinec na návsi. Z veřejné infrastruktury nelze opominout požární zbrojnici. Funkce občanského vybavení je vymezena v lokalitě u Panského rybníka – rybáři.
- Územní plán s ohledem na plošný rozsah ploch, ve kterých se nachází převážně jednotlivé objekty občanského vybavení, jako samostatný typ plochy s rozdílným způsobem využití, vymezuje areál školy a mateřské školy. Jako zastavitelnou plochu vymezuje plochu pro založení nového hřbitova, areál kostela sv. Jana Křtitele vymezuje jako stabilizovanou plochu zařazenou do shodného typu plochy s rozdílným způsobem využití – občanské vybavení - hřbitovy.
- Ostatní objekty a zařízení občanského vybavení jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných – venkovských, jejichž stanovené podmínky využití umožňují takový způsob využití jako přípustný. Rovněž nová zařízení občanského vybavení by měla vznikat především v plochách smíšených obytných, protože ty jsou vymezeny v návaznosti na centrum sídla Tehov.
- Lokalizace objektů a zařízení občanského vybavení v plochách smíšených a případně v plochách bydlení s ohledem na budoucí způsob využití musí být při rozhodování o změnách v území dále prověřena z důvodu, aby v lokalitě, do které jsou umísťovány, nezpůsobily nežádoucí nárůst dopravy a nezatížily ji nežádoucími vlivy na životní prostředí a nesnížily pohodu bydlení.
- Pro veřejnou infrastrukturu je vymezena plocha přestavby na západním okraji Svatojánské návsi pro možnost realizace např. obecního domu (sídlo obecního úřadu a související agendy), možnost rozšíření kapacity stávajících školských zařízení apod. V současné době nejsou známy konkrétní požadavky. Taková zařízení je možno umístit i v jiných typech ploch s rozdílným způsobem využití.
- Z důvodu nemožnosti rozšířit odpovídajícím způsobem (plošné nároky) stávající hřbitov u kostela sv. Jana Křtitele je vymezena zastavitelná plocha za účelem založení hřbitova nového – Z07 s možností vybudování odpovídajícího zázemí, parkoviště a ploch veřejné zeleně.

i.5.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (podkapitola d.4. výrokové části ÚP)

- Stávající veřejná prostranství včetně uličních prostorů budou respektována, neboť jsou stopou založené urbanistické struktury a jsou určující pro vnímání charakteru sídla.
- Z důvodu odlišení charakteru a převládající funkce veřejných prostranství jsou územním plánem stanoveny dva typy ploch s rozdílným způsobem využití – uliční prostory a s vyšším podílem zeleně.
- Územní plán pracuje s podrobností odpovídající měřítku grafického výstupu (1:5000). Významné plochy veřejných prostranství vymezuje zejména ve stabilizovaných plochách, kde charakterizují mj. urbanistickou strukturu a plní již svoji funkci. V plochách změn jsou vymezována veřejná prostranství jen tam, kde je to účelné a lze se znalostí lokálních poměrů takové plochy vymezit. V ostatních případech ponechává územní plán plochy bez dalšího členění. To by mělo být následně řešeno podrobnější dokumentací. U ploch plošně rozsáhlých nebo tam, kde jsou složité poměry (např. majetkové) stanovuje územní plán podmínku pro rozhodování o změnách v území – vydání regulačního

- plánu a uzavření dohody o parcelaci. Tyto dokumenty by měly vymezit mj. i plochy pro veřejná prostranství v souladu s právními předpisy.
- d. V centrální části sídla Tehov vymezuje územní plán veřejná prostranství bez bližšího rozlišení. Stanovené podmínky využití ploch veřejných prostranství umožňují jak umístění dopravní infrastruktury vč. dopravy v klidu, tak komunikací pro pěší, veřejné zeleně apod. Takto jsou vytvořeny podmínky pro to, aby mohly být podrobnější dokumentací prověřeny podmínky v území a navrženo odpovídající řešení, které by mělo využití veřejných prostranství zpřesnit a umožnit jejich zkvalitnění.
 - e. Pozornost by měla být věnována zejména dvěma nejrozsáhlejším a nejvýznamnějším plochám veřejného prostranství v centru – Svatojánské návsi a U Rybníka. Tyto prostory jsou pro vnímání charakteru a úrovně (urbanistické a architektonické) kvality sídla pro návštěvníky a obyvatele stěžejní. V řešení by měla být upřednostňována jednoznačnost vymezení jednotlivých ploch, s tím související bezpečnost zejména pro pěší (např. vstup do školní budovy těsně u průjezdného úseku silnice III. třídy), kvalita povrchů a veřejné zeleně, důležitou roli zastává i mobiliář. Na veřejném prostranství U Rybníka, kde se v současné době nachází vodní plocha, která je součástí systému vodních toků a ploch a zabírá podstatnou část tohoto prostranství, se do budoucna uvažuje s celkovou regenerací tohoto prostranství. Nová úprava by měla splňovat jednak provozní a prostorové požadavky na využití tohoto prostranství, svou kvalitou by měla odpovídat současným nárokům a potřebám. Zároveň by si toto veřejné prostranství mělo zachovat svoje postavení v systému veřejných prostranství a měl by být zachován i stanovený podíl plochy pro vodní plochu, která dala tomuto prostranství i název. Stanovený minimální podíl plochy 35 % z plochy veřejného prostranství představuje plochu cca 750 m².
 - f. Významným veřejným prostorem je Panská ulice, která v historické stopě plní svoji funkci hlavní urbanistické páteře sídla ve směru východ – západ. Pro zachování jejího charakteru zejména v centru Tehova je podstatné respektování stavební resp. uliční linie, její šíře a veřejné zeleně zejména ve formě stromořadí
 - g. Z důvodu funkčního systému pěších komunikací v celém řešeném území je nutno zajistit návaznost veřejných prostranství v sídlech a cestní síť v krajině.
 - h. Pro vnímání charakteru veřejných prostranství a celkového obrazu sídla je velmi podstatným faktorem charakter oplocení navazujícího na veřejné prostranství. Zejména obyvatelé, kteří se do řešeného území stěhují zvenčí, se snaží zajistit si soukromí a intimitu svých nemovitostí a uzavírají se do vysokými neprůhlednými ploty izolovaných prostor, které nekomunikují se svým okolím. Veřejná prostranství resp. uliční prostory se stávají jakýmsi „tunelem“, který pokud je realizován v minimálních šířkových parametrech bez veřejné zeleně, působí sterilně bez možnosti orientace v lokalitě a obyvatelé si pak obtížně budují vztah k místu svého bydliště (myšleno sídlu) a tato situace nepřispívá ani k budování soudržnosti obyvatel a ovlivňuje i sociální vztahy obyvatel.
 - i. Pro fungování všech složek ve veřejných prostranstvích jsou podstatné jejich šířkové parametry. V těchto prostorech by měla být umístěna dopravní infrastruktura (např. pozemní komunikace), měl by být zajištěn bezpečný prostor pro pěší (např. chodníky, úprava režimu), prostor pro uložení sítí technické infrastruktury, případně veřejná zeleň a plochy pro dopravu v klidu

i.5.5 POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY (podkapitola d.5. výrokové části ÚP)

Část výrokové části územního plánu Tehov „d.5. Požadavky civilní ochrany“ je zpracována ve spolupráci projektanta a objednatele – obce Tehov. Do návrhu územního plánu by měly být vymezeny plochy pro ochranu obyvatelstva s odvoláním na § 20 vyhl. č. 380/202 Sb. Jelikož ale nebyly předány žádné podklady od dotčeného orgánu, byla tato část zpracována s maximální péčí vlastními silami zpracovatele a obce v rozsahu požadavků výše uvedené vyhlášky.

Územní plán respektuje podmínky a zájmy civilní ochrany, požární ochrany a požadavky Armády ČR, uplatněné k Zadání.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem bude s příslušným orgánem projednána výstavba („vyjmenované druhy staveb“):

- o výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území

- o stavby vyzařujících elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.);
- o stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN změny využití území;
- o výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM,
- o nové dobývací prostory včetně rozšíření původních,
- o výstavby nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- o zřizování vodních děl (přehrady, rybníky),
- o vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- o říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- o železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, oprava a rekonstrukce objektů na nich;
- o železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.
- o stavby vyšší než 30m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany
- o veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO

Respektovány budou parametry příslušné kategorie komunikace včetně ochranného pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

Respektováno je pásmo havarijního plánování (silnice I/2).

i.6 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ ODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

i.6.1 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ (podkapitola e.1. výrokové části ÚP)

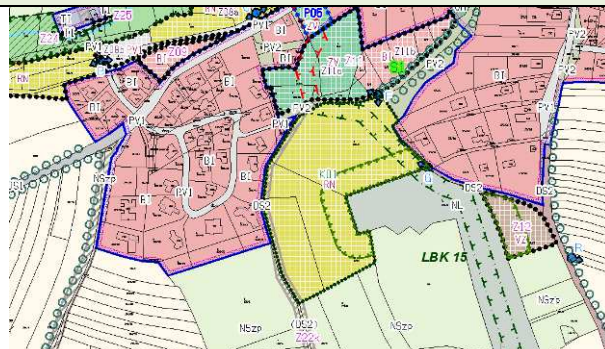
- a) Ochrana charakteru krajiny vyplývá mj. z čl. (14) PÚR ČR a čl. (06) ZÚR Sk.,
- b) Z důvodu naplňování priorit stanovených mj. nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou stanoveny zásady pro plánování změn v území, které by měly chránit charakter krajiny, nezvyšovat ohrožení území vodní erozí, ale naopak zvýšit retenční schopnost krajiny, šetrně volit formu a rozsah zástavby na okrajích sídel, rekreační lokality (chatové osady) by se s ohledem na únosnost území neměly rozšiřovat, charakter krajiny by neměl být narušován novými výškovými stavbami.
- c) Ochrana lesa vyplývá ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon),
- d) Pro možnosti zalesnění jsou stanoveny podmínky zejména s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu. Nejsou vymezeny konkrétní plochy, ale jsou stanovené takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizaci takového záměru beze změny územního plánu při zohlednění podmínek při rozhodování o změnách v území.
- e) Ochrana přírodně cenných území včetně skladebných částí ÚSES vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- f) S ohledem na konfiguraci terénu, hydrologické poměry a činnosti člověka v krajině je nutno zvyšovat retenční schopnosti krajiny. Z tohoto důvodu je nutno zachovat a podporovat plochy zejména trvalých travních porostů, které územní plán zahrnuje především do ploch smíšených nezastavěného území, které přispívají ke zpomalování odtoku srážkových vod a zvyšují tím retenční schopnost krajiny.
- g) Ochrana VKP vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V grafické příloze odůvodnění II.B1 v koordinačním výkrese jsou vyznačeny VKP dle poskytnutého podkladu (Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny Tehov, k. ú. Tehov u Říčan, Zelený Svět 2009)

- h) Rozčlenění velkých zorněných ploch obnovou cestní sítě zajišťující prostupnost území doplněné liniovou zelení může přispět ke snížení ohrožení území větrnou a vodní erozí, zároveň bude posílena ekologická stabilita území a krajinný ráz.

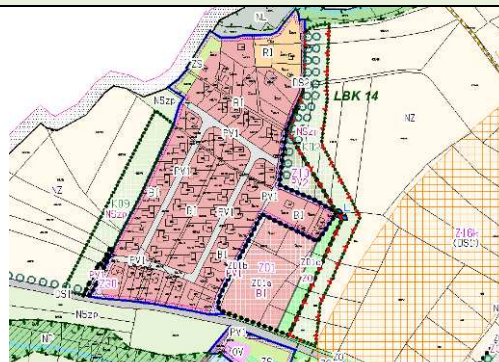
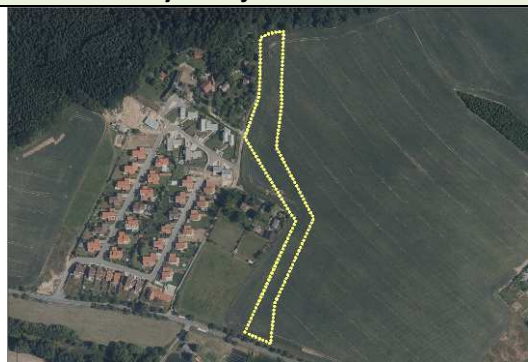
i.6.2 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY (podkapitola e.2. výrokové části ÚP)

- a) Stanovená koncepce uspořádání krajiny vychází z reálného stavu v území, ze kterého vychází zařazení ploch do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny podmínky využití. Při rozčlenění nezastavěného území je mj. zohledněno zařazení pozemků dle evidence katastru nemovitostí. Rozdělení do typů plochy s rozdílným způsobem využití respektuje vyhl. č. 501/2006 Sb. a metodiku MINIS a vymezuje:
1. Plochy vodní a vodohospodářské (ust. § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.),
 2. Plochy zemědělské (ust. § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.),
 3. Plochy lesní (ust. § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.),
 4. Plochy přírodní (ust. § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.),
 5. Plochy smíšené nezastavěného území (ust. § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.),
 6. Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (ust. § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.),
- b) V souladu s ust. čl. (14) PÚR ČR a čl. (06) ZÚR Sk. je respektován charakter krajiny ve střední a západní části řešeného území, kde převažuje zemědělské využití,
- c) V souladu s ust. čl. (14) PÚR ČR a čl. (06) ZÚR Sk. je respektován charakter krajiny ve východní a jižní části řešeného území, kde dominují plochy lesa,
- d) V souladu s ust. čl. (07) písm. c) ZÚR Sk jsou vytvořeny podmínky pro sportovně rekreační využití části lesa v jižní části řešeného území
- e) S ohledem na zachování charakteru krajiny a posílení krajinného rázu jsou vytvořeny podmínky pro doplnění liniové zeleně zejména podél cestní sítě a účelových komunikací
- f) Ochrana nivy Říčanského potoka (jako VKP) vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- g) Ochrana VKP a ostatních přírodních hodnot vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- h) Ochrana lokalit v zájmu ochrany přírody a krajiny vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- i) Nelesní zeleň v krajině přispívá k vytvoření obrazu a charakteru krajiny a je podstatným faktorem pro krajinný ráz.
- j) Z důvodu eliminace ohrožení zemědělsky využívaných ploch (velkoplošné zornění) před vodní a větrnou erozí jsou vytvořeny podmínky pro jejich rozčlenění a doplnění liniové zeleně do krajiny.
- k) Z důvodu ochrany kořenového systému porostů na okrajích lesa není žádoucí zornění ploch až na samý okraj porostu
- l) Z důvodu eliminace ohrožení území vodní erozí je nutno volit i odpovídající způsob obhospodařování zemědělských ploch včetně výběru vhodných plodin
- m) Z důvodu ochrany krajinného rázu je nežádoucí rozšiřování zástavby do krajiny, zvláště pak takové, která by krajinný ráz narušila
- n) V souladu s ust. čl. (20a) PÚR ČR jsou z důvodu zachování zejména migrační prostupnosti krajiny stanoveny podmínky omezující velkoplošné neprostupné oplocování ploch.

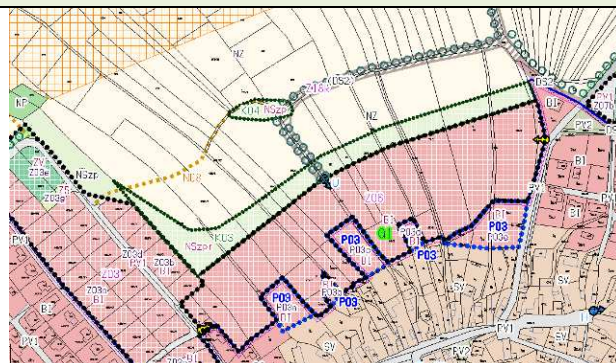
Plochy změn v krajině:

Plocha změny v krajině K01

Pro plochu stávajícího starého sadu (Třešňovky) ležícího v návaznosti na severní okraj centra Tehova jsou vytvořeny podmínky pro jeho regeneraci s tím, že cílem by mělo být vytvoření podmínek pro denní rekreaci obyvatel, vznik ploch pro pořádání společenských akcí v přírodě blízkém prostředí a např. i pro možnost výuky. Při využití lokality, zejména při umísťování staveb v souladu se stanovenými podmínkami, bude zohledněna návaznost na plochy lesa (OP Lesa).

Plocha změny v krajině K02

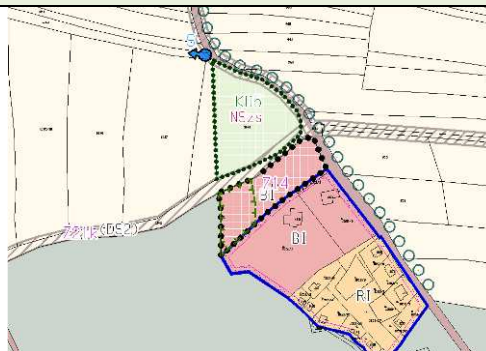
Plocha pro založení skladebné části územního systému ekologické stability - LKB (LBC Marvánek /Říčany/ - severozápadní okraj řešeného území a pokračování jižním směrem k LBC 5). Součástí LKB bude i pás zeleně lemující severovýchodní okraj lokality Hačalka, který bude plnit izolační funkci vůči negativním vlivům dopravy na plánované přeložce silnice II/107. Aby pás plnil izolační funkci, bylo by vhodné vysázet stromové i keřové patro a to s časovým předstihem před realizací přeložky silnice II. třídy.

Plocha změny v krajině K03

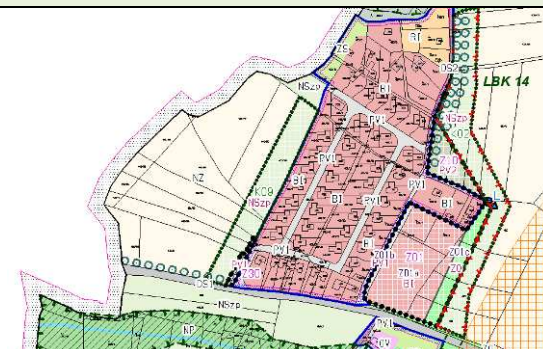
Plocha vymezená na severním okraji zastavitelné plochy Z06 vytváří podmínky pro eliminaci ohrožení zastavěného území i navrhované zástavby vodní erozí, stanovené podmínky umožňují realizaci protierozních opatření. Plochu je možno využít i pro extenzivní zahrady, ovocné sady apod. – formy využití, které přispějí k zadržení srážkových vod.

Plocha změny v krajině K04

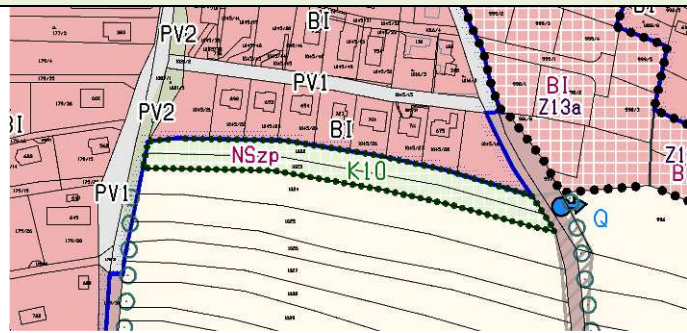
Plocha vymezená v návaznosti na lokální dominantu a objekt lokální historické hodnoty – morový kříž. Vymezená plocha leží v návaznosti na navrhovaný systém cestní sítě. Je vymezena z důvodu ochrany lokality před poškozením při zemědělském způsobu využívání přilehlých ploch s cílem vytvoření podmínek pro zdůraznění této lokality s možností realizace odpočinkového místa (např. umístění lavičky s výhledem do okolí)

Plocha změny v krajině K05

Plocha je vymezená z důvodu, aby byly vytvořeny podmínky pro vznik nástupního místa do jižní části řešeného území. Mělo by zde vzniknout místo pro parkování vozidel návštěvníků, kteří zde zanechají svůj automobil a dál budou pokračovat na jízdním kole nebo pěšky. Pro návštěvníky řešeného území, pro turisty by zde mělo být vybudováno jednoduché zázemí, místo pro posezení, informační systém a případně dětské hřiště.

Plocha změny v krajině K09

Plocha je vymezená v místech, kde platná ÚPD vymezila trasu lokálního biokoridoru. Plocha je vymezena s ohledem na návaznost kompaktní formy zástavby rodinných domů na pozemky zemědělského půdního fondu, které jsou v současné době obdělávány až k samému okraji zástavby. Plocha smíšená nezastavěného území je vymezena z důvodu, aby byl tímto způsobem vytvořen přirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou, tyto plochy mohou být využívány např. jako trvalé travní porosty se skupinovou zelení rostoucí mimo les, případně jako ovocný sad apod.

Plocha změny v krajině K10

Plocha je vymezená na okraji zástavby, kde v současné době je využívána orná půda až na hranici zastavěných stavebních pozemků. Navrhované řešení, kdy by takto vymezená plocha měla být využívána jako trvalý travní porost, by mělo eliminovat ohrožení stávající zástavby vodní erozi (stékání srážkových vod ze zemědělsky využívaných pozemků na svažitém terénu a splachy zeminy). Plocha nenaruší systém zemědělských účelových komunikací, neovlivní negativně možnosti obhospodařování přilehlých zemědělských ploch, nevznikají zbytkové plochy. Plocha přispěje ke zvýšení koeficientu ekologické stability a vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

i.6.3 NÁVRH SYSTÉMU ÚSES (podkapitola e.3. výrokové části ÚP)

- a) Ochrana systému ekologické stability vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- b) Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch vymezených pro systém ÚSES s cílem zabránit ohrožení či oslabení ekostabilizačních funkcí jednotlivých jeho skladebných částí a tím celého systému.
- c) Pozemky, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, jsou nezastavitelné z důvodu zachování funkčnosti systému a eliminace ohrožení snížení funkčnosti jeho jednotlivých skladebných částí. Zejména biocentra jsou vymezena v lokalitách s přírodními hodnotami a potenciálem, v místech cenných s ohledem na ochranu přírody a krajiny.
- d) Územní plán vymezuje tyto skladebné části:

1. Lokální biocentra:

- LBC 5 – je vymezeno v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v nivě Říčanského potoka, vymezená hranice většinou kopíruje hranici VKP. Součástí LBC je Panský rybník. Východní hranicí je areál ČOV, západní hranice řešeného území. Cílová společenstva – vodní, luční, liniová společenstva – břehové porosty
- LBC 6 – je vymezeno v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v jihovýchodní části řešeného území v masivu lesa na vodním toku Mnichovka. Cílová společenstva – lesní.
- LBC Hraniční strouha je vymezeno v koordinaci s platným územním lánem sousedních Říčan na severním okraji řešeného území, severně od rekreační lokality Lada v rámci přiléhajícího masivu lesa. Cílová společenstva – lesní.

2. lokální biokoridory:

- LBK – (LBC Marvánek /Říčany/ - severozápadní okraj řešeného území a pokračování východním směrem k obnovené účelové komunikaci) – vymezení LBK je na styku řešeného území se sousedními Říčan koordinováno s jejich platnou ÚPD. Vymezen je v souladu platným ÚPO Tehov s upřesněním dle reálného rozsahu přírodních ploch. Na jeho východní zakončení navazuje navrhovaná liniová zeleň podél obnovené cestní sítě s funkcí interakčního prvku.
- LBK 14 – (LBC Marvánek /Říčany/ - severozápadní okraj řešeného území a pokračování jižním směrem k LBC 5) – oproti platnému ÚPO Tehov je změněna trasa LBK po východní straně lokality Hačalka. V severní části lokality Hačalka je realizována zástavba

v rozsahu, který brání průchodu LBK. Na východní straně lokality bude společně s pásem izolační zeleně plnit funkci opatření, které může eliminovat rozsah negativních důsledků provozu na plánované přeložce silnice II/107.

- LBK 15 – (LBC 5 - jižní hranice řešeného území /Všestary/) je vymezen odlišně od platného ÚPO. Nové vymezení na rozdíl od platné ÚPD, která trasuje LBK po zemědělských pozemcích západně od sídla, vede LBK od areálu ČOV dále na východ po Říčanském potoce. Zde na úrovni stávajících zahrádek odklání LBK jižním směrem do plochy Z11 navrhované pro funkci veřejné zeleně. Odtud pokračuje územím Třešňovky, stávající plochou lesa dále k jihu do Všestar, které nemají platnou ÚPD a tudíž nelze koordinovat provázanost jednotlivých skladebných částí. Nové trasování upřednostňuje využití zejména stávajících přírodních hodnot území před vedením na zorněných plochách.
- LBK 16 – (jižní hranice řešeného území /Všestary, Klokočná LBC 2/- LBC 6 je vymezeno v souladu s platnou územně plánovací dokumentací po přírodních partiích v návaznosti na tok Mnichovky.
- LBK 17 – (LBC 6 – jihovýchodní hranice řešeného území /Klokočná/ - LBK 22 – LBC 1 /Klokočná/) - je vymezen v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v jihovýchodní části řešeného území. Jeho trasování je koordinováno s vymezením LBK v ÚPD sousední obce Klokočná.
- LBK 18 – (LBC 6 – východní hranice řešeného území /Tehovec/ - LBC /Tehovec/) – je vymezen v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v jihovýchodní části řešeného území. Jeho trasování na hranicích řešeného území je koordinováno s vymezením LBK v ÚPD sousední obce Tehovec, kde vstupuje do vymezeného LBC.
- LBK 19 – (LBC 6 – LBC Hraniční Strouha) vymezení je vzhledem k tomu, že leží na hranicích řešeného území a do řešeného území zasahuje jen malá část, koordinováno s ÚP sousedních Říčan
- LBK – (LBC Hraniční Strouha – LBC Na Hájích /Říčany/) – je trasován severním směrem od LBC Hraniční Strouha k vodnímu toku Rokytka, po kterém je trasován dále k severu k LBC Na Hájích (leží mimo řešené území). LBK dále pokračuje k východu k LBC K Vojkovu (rovněž leží mimo řešené území). Jeho vymezení je koordinováno s ÚP sousedních Říčan.

- e) Liniová zeleň navrhovaná podél cestní sítě v krajině doplňuje systém ekologické stability strukturou interakčních prvků.

i.6.4 PROTIEROZNÍ A PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ (podkapitola e.4. výrokové části ÚP)

- a) Územním plánem nejsou navrhována konkrétní protipovodňová a protierozní opatření. Stanovuje ale takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, aby při podrobnějším odborném posouzení vodohospodářských a zejména odtokových poměrů v řešeném území bylo možno taková opatření navrhnout a realizovat.
- b) Uveden je přehled záměrů, které jsou za protierozní opatření považována.

i.6.5 PROSTUPNOST KRAJINY A REKREACE (podkapitola e.5. výrokové části ÚP)

- a) Jak už bylo uváděno výše, územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro obnovu a doplnění cestní sítě v krajině vymezením koridorů pro dopravní infrastrukturu silniční – místní a účelové komunikace. Dále jsou vyznačeny trasy navrhovaných propojení. V neposlední řadě jsou vyznačeny směry propojení cílů, které je žádoucí propojit. Podmínky jejich propojení ale musí být dále prověřeny a upřesněny se znalostí konkrétních podmínek a požadavků.
- b) Rozdělení území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití umožňuje vedení cyklotras přes řešené území. Navrhována je konkrétní stezka pro pěší a cyklisty mezi Tehovem a Světicemi (N01).

i.6 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (kapitola f) výrokové části ÚP)

Celé řešené území je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití podle převládající funkce ve vymezené ploše (lokalitě). Členění ploch vychází ze zásad, které jsou stanoveny vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (§ 4 - § 19) a z metodiky MINIS – minimální standard pro zpracování územních plánů ve Středočeském kraji. Vzhledem k určitým typickým a svébytným podmínkám v jednotlivých částech řešeného území, které by měly být i do budoucna chráněny, byly některé typy ploch s rozdílným způsobem využití ještě rozděleny do několika podtypů v souladu s § 3 odst. (4) vyhl. č. 501/2006 Sb.

i.6.1. ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (podkapitola f.1. výrokové části ÚP)

Přehled ploch RZV vymezených v Územním plánu Tehov:

Druh plochy RZV	Typ plochy RZV	Podtyp plochy RZV	identifikátor (kód)	Fce urbanizovaného území/funkce nezastavěného území
Plochy bydlení	bydlení - v rodinných domech – příměstské		BI	Fce urbanizovaného území
Plochy rekreace	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci		RI	Fce urbanizovaného území
	Rekreace – na plochách přírodního charakteru		RN	Fce urbanizovaného i nezastavěného území
Plochy občanského vybavení	občanské vybavení – veřejná infrastruktura		OV	Fce urbanizovaného území
	občanské vybavení - hřbitovy		OH	Fce urbanizovaného území
plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – venkovské		SV	Fce urbanizovaného území
plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční	dopravní infrastruktura - silniční – silniční síť	DS1	Fce urbanizovaného i nezastavěného území
	dopravní infrastruktura silniční	dopravní infrastruktura – silniční - místní a účelové komunikace	DS2	Fce urbanizovaného i nezastavěného území
plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura - inženýrské sítě		TI	Fce urbanizovaného území
Plochy výroby a skladování	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba		VD	Fce urbanizovaného území
	Výroba a skladování – zemědělská výroba		VZ	Fce urbanizovaného území
plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství – uliční prostory		PV1	Fce urbanizovaného území
	veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně		PV2	Fce urbanizovaného území
	veřejná prostranství – veřejná zeleň		ZV	Fce urbanizovaného území
plochy zeleně (sídelní)	zeleň - soukromá		ZS	Fce urbanizovaného území
	zeleň - ochranná a izolační		ZO	Fce urbanizovaného i nezastavěného území
plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky		W	Fce urbanizovaného i nezastavěného území
plochy zemědělské	plochy zemědělské		NZ	funkce nezastavěného území

plochy lesní	plochy lesní		NL	funkce nezastavěného území
plochy přírodní	Plochy přírodní		NP	funkce nezastavěného území
plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené nezastavěného území s funkcí: - přírodní - zemědělská - rekreační - sportovní	NS + index p z r s	funkce nezastavěného území

- **PLOCHY BYDLENÍ – bydlení - v rodinných domech – příměstské BI** – zahrnují většinu obytných ploch s výstavbou realizovanou v nedávné minulosti a současnosti. Jedná se o lokality převážně rodinných domů včetně doplňkových staveb, které nemají charakter hospodářských stavení, ale jedná se spíše o drobnější objekty, garáže, kolny, altány, bazény apod.

- **PLOCHY REKREACE** – jsou vymezeny dle charakteru využití ploch:

- **Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI** – zahrnují stabilizované plochy chatových osad Lada, Hajdaláci a Údolí Raků
- **Rekreace – na plochách přírodního charakteru RN** – zahrnuje plochy využívané nebo navržené k využití zejména pro denní rekreaci obyvatel nebo sportovní aktivity bez větších nároků na trvalé stavby na plochách mezi tokem Říčanského potoka a ulicí Všešterskou a v lokalitě Třešňovky

- **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ** jsou vymezeny dle charakteru staveb, zařízení a způsobu využití.
 - **občanské vybavení – veřejná infrastruktura** – touto plochou s rozdílným způsobem využití je vymezen areál základní a mateřské školy
 - **občanské vybavení – hřbitovy** - zahrnuje stávající areál hřbitova s kostelem a plochu vymezenou za účelem zbudování hřbitova nového
- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
 - **Plochy smíšené obytné – venkovské SV** – zahrnují plochy zejména v centru Tehova, podél průjezdných úseků silnic III. tříd a části ulice Dlouhá zejména v lokalitách s původní zástavbou, kde díky stavebnímu fondu (charakter doplňkových staveb) se kromě bydlení uplatňují i funkce ostatní např. občanské vybavení – obchod, služby, drobné podnikání apod.
- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY** jsou rozděleny do podtypů:
 - **Dopravní infrastruktura - silniční – silniční síť DS1** – plochy a zařízení především státní silniční sítě, významných místních komunikací - v řešeném území silnice I. třídy, navrhované II. třídy a III. tříd,
 - **Dopravní infrastruktura - silniční - místní DS2** – místní obslužné a účelové komunikace, cesty převážně mimo zastavěné území
- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**
 - **Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba VD** – zahrnuje plochy ležící jižně od průjezdného úseku silnice I/2 v severní části řešeného území (návaznost na zastavěné území Tehovce)
 - **Výroba skladování – zemědělská výroba** – stávající zemědělský areál v Tehově
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
 - **Veřejná prostranství – uliční prostory PV1** – byly vyčleněny z důvodů zdůraznění urbanistické struktury, která je pro sídlo typická. Budoucí rozvoj by měl tuto strukturu respektovat a citlivě na ni navázat.
 - **Veřejná prostranství – s vyšším oddílem zeleně PV2** vymezují i rozšířené uliční prostory s vysokým podílem veřejné zeleně. Jsou vymezeny z důvodu zdůraznění funkce zeleně, která by v těchto prostorech neměla být oslabována.
 - **Veřejná prostranství – veřejná zeleň** – zahrnuje navrhované plochy v centru Tehova a drobnější plochy v zastavitelných plochách vymezených s ohledem na ust. § 7 vyhl. 501/2006 Sb.
- **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** byly rozděleny do typů:
 - **Zeleň - soukromá ZS** – plochy užitkových a okrasných zahrad, plochy sadů apod. Tyto plochy byly vymezeny v lokalitě stávajících zahrádek západně od centra Tehova v rozsahu, ve kterém by měly být tyto plochy využívány jako zahrady i v případě realizace nové zástavby v ploše změny P06 jako součást zastavěných stavebních pozemků, a v lokalitě NKP v zahradě u čp. 46

- Zeleň - ochranná a izolační ZO – plochy zeleně s izolační funkcí jsou vymezené zejména v návaznosti na zastavitelné plochy bydlení, které se blíží k záměru přeložky silnice II/107 a dále podél linií dopravní infrastruktury
- PLOCHY LESNÍ - jsou vymezeny v souladu s § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.
-
- Vodní plochy a toky – v souladu s § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Plochy zemědělské – v souladu s § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Plochy přírodní – v souladu s § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Plochy smíšené nezastavěného území – v souladu s § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Doplňková charakteristika – vodní plochy a toky – grafické vyznačení vyjadřuje upřesnění využití v lokalitách, kde není v evidenci KN vyznačen pozemek vodní plocha přestože tato v území reálně existuje. Doplnková charakteristika je použita v lokalitě návesního prostoru U Rybníka v Tehově, kde se předpokládá regenerace tohoto prostranství a pro zachování charakteru prostoru i do budoucna musí být vodní plocha zachována třeba i v modifikované podobě a rozsahu. Při využití lokality není nutno striktně dodržet vyznačený rozsah doplňkové charakteristiky, ale funkce vodní plochy v lokalitě, byť v modifikovaném rozsahu, by měla být zachována jako prvek charakterizující např. veřejné prostranství (prostor U Rybníka). Při revitalizaci tohoto prostranství, při zachování redukováného rozsahu vodní plochy je možno v prostoru řešit potřebná zařízení např. plochy pro dopravu v klidu, veřejnou zeleň, dětské hřiště apod. - v souladu se stanovenými podmínkami ploch RZV – PV1.

i.6.2. ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDNÍ (podkapitola f.2. výrokové části ÚP)

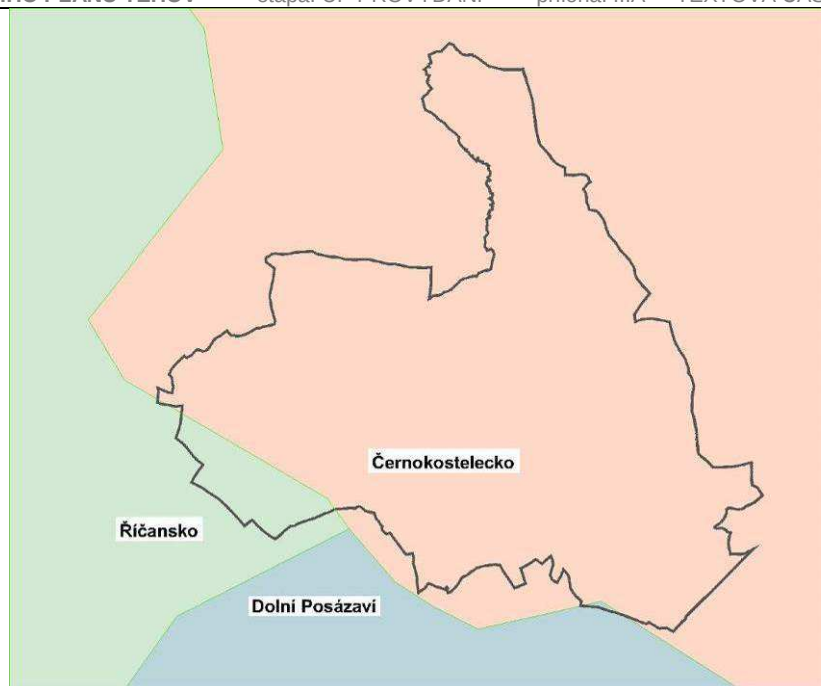
- a) Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny především pro jednotlivé plochy změn s ohledem na podmínky v lokalitě. Výšková hladina zástavby v řešeném území, která je tvořena především objekty určenými k bydlení – rodinnými domy, by měla být nadále respektována v parametrech – max. 2 nadzemní podlaží, v okrajových částech pak max. 1 nadzemní podlaží a podkroví. Vždy je ale nutno vzhledem k morfologickým podmínkám posuzovat jednotlivé záměry s ohledem na konkrétní podmínky v konkrétní lokalitě. I dva objekty, které budou splňovat podmínky prostorového uspořádání, mohou díky architektonickému řešení působit tak, že jsou hmotově a výrazem významně vzdálené. Tyto podrobnosti ale územní plán nemůže ošetřit.

i.6.3. ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (podkapitola f.3. výrokové části ÚP)

- a) Zásady ochrany krajinného typu jsou stanoveny v souladu se ZÚR Sk čl. (221)
- b) Podmínky ochrany oblasti krajinného rázu jsou stanoveny v souladu se Studií vyhodnocení krajinného rázu na území Středočeského kraje (Atelier V, 2008)

Do řešeného území se zasahují 3 oblasti krajinného rázu:

1. Převážná část řešeného území patří do oblasti Černokostelecko,
2. do jihozápadního okraje zasahuje oblast Říčansko,
3. jižního okraje jen velmi okrajově se dotýká oblast Dolní Posázaví.



- c) Zejména nové stavby umísťované především na okrajích sídel by s ohledem na zachování obrazu sídla v krajině, nenarušení významných pohledových horizontů a harmonického vztahu sídla a krajiny neměly vytvářet výškové ani hmotové dominanty. Architektonický výraz zástavby by měl citlivě reagovat na prostředí, do kterého je zástavba umísťována
- d) Udržování tradice mimolesní zeleně v krajině, zdůraznění přírodních linií (vodotečí), civilizačních linií (komunikační a cestní síť), významné orientační body – rozcestí, výškové kóty apod.
- e) Zemědělsky hůře obdělávatelné plochy zapojit do systému ekologicky stabilnějších ploch – zvýšení ekologické stability území
- f) Ochrana VKP vyplývá ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

i.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI (kapitola g) výrokové části ÚP)

- a) VPS a VP, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (podkapitoly g.1. a g.2 výrokové části ÚP):
 1. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury – přeložku silnice II/107 (VD1) je vymezen v souladu s ust. čl. (230) ZÚR Sk. V souladu s ust. § 170 zákona č. 183/2006 sb. je vymezen za účelem realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro kterou lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit tj. lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
 2. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury (VD2 a VD3) – komunikace pro pěší (chodník) mezi západním okrajem zástavby v ulici Panská, Hačalkou a západním okrajem řešeného území (Světicemi) zajišťuje propojení jednotlivých sídel v řešeném území a zajišťuje bezpečné propojení na sousední Světic v souladu se Strategickým plánem obce Tehov.
 3. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury – komunikace (VD4) mezi ulicí Panská a lokalitou technické infrastruktury (ČOV) zajišťuje prostupnost území západně od centra sídla Tehov, umožňuje přístup obyvatel severozápadní části řešeného území k separačnímu dvoru a k navrhovaným plochám rekreace – na plochách přírodního charakteru, případně pak propojení až na ulici Všestarská.

4. V rámci plochy změny Z08b je uvažováno s realizací dopravní infrastruktury (VD5) – rozšíření stávající místní komunikace k ČOV, parkoviště pro uživatele ploch rekreace a komunikace pro pěší a cyklisty.
5. V rámci plochy změny Z08c je navrhováno propojení do centra Tehova komunikací pro pěší a cyklisty (VD6).
6. Z důvodu zajištění přístupu na hráz Panského rybníka je vymezena plocha pro komunikaci tento přístup zajišťující (v rozsahu pozemků, které nejsou ve vlastnictví obce Tehov – VD7).
7. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury – komunikace (VD9) zajišťující propojení sídla Tehov s územím Říčanského lesa.
8. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury – komunikace pro pěší a cyklisty (VD10) zajišťující propojení severního okraje sídla Tehov – lokality Na Uhlíři s rekreační lokalitou Lada.
9. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury – komunikace zajišťující propojení jihovýchodního okraje sídla Tehov se sousedním sídlem Věstary (VD11)
10. Jako veřejně prospěšné opatření je vymezena plocha lokálního biokoridoru navrženého k založení podél východní strany místní části Hačalka (VU1). Díky své poloze mezi urbanizovaným územím a plánovanou přeložkou silnice II. třídy bude plnit i funkci izolační vůči negativním důsledkům provozu na plánované silnici.
11. Vymezena je plocha navrhované asanace (VA1), která je vymezena v místě stávající dopravní závrady. Objekt navrhovaný k asanaci leží v místě zúžení uličního prostoru a není možno bez jeho asanace realizovat průběžný chodník, který by zajistit bezpečný pohyb chodců tímto významným uličním prostorem.



b) VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (podkapitoly h.1. a h.3. výrokové části ÚP):

1. Plocha pro navrhovaný záměr nového hřbitova (PO1) je vymezena v souladu s ust. § 101 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb. jako plocha s možností uplatnění předkupního práva, neboť se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, která není ani dopravní ani technickou infrastrukturou, ani veřejně prospěšným opatřením ke snižování ohrožení území povodněmi nebo jinými katastrofami, neslouží ke zvýšení retenční schopnosti území nebo založení prvků územního systému ekologické stability nebo ochraně archeologického dědictví. Nejedná se o stavbu nebo opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a tudíž nelze uplatnit institut vyvlastnění.
2. Plocha pro navrhovaný záměr – plocha veřejné zeleně (PP1a a b), vymezená v územním plánu jako plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň (plocha změny Z11a a P05). Důvodem vymezení plochy změny je vytvoření podmínek pro „centrální“ plochu veřejné zeleně v sídle Tehov. Stávající podoba sídla takovou plochu postrádá a obecně lze konstatovat, že funkci veřejné zeleně je nutno v sídle posílit, protože ploch plnících tuto funkci je v sídle minimum.
3. Plocha pro navrhovaný záměr – plocha veřejné zeleně (PP2), vymezená v územním plánu jako plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň (plocha změny Z03e). Plocha je vymezena v souladu s ust. § 7 odst. b) vyhl. 501/2006 Sb.

i.8 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA (kapitola i) výrokové části ÚP)

S ohledem na to, že příslušné orgány vyloučily negativní vliv na evropsky významné lokality i ptačí oblasti soustavy NATURA i významný negativní vliv řešení územního plánu Tehov na životní prostředí, nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů ÚP Tehov na udržitelný rozvoj území (vč. posouzení SEA a NATURA) a proto nejsou navrhována žádná kompenzační opatření.

i.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV (kapitola j) výrokové části ÚP)

Územní plán v souladu s platnou územně plánovací dokumentací vymezuje plochu územní rezervy pro vodní plochu západně od sídla Tehov. Účelem této případné vodní plochy je vytvoření soustavy vodních ploch, která by případně mohla zpomalit odtok srážkových vod odváděných z řešeného území Říčanským potokem směrem na sousední sídlo Světlava. Zároveň by mohla sloužit se svým okolím pro posílení funkce nepobytové a denní sezónní rekreace.

Vzhledem k podmínkám (geomorfologie, vodohospodářských poměrů a míru ovlivnění přírodních hodnot) v lokalitě je nutno prověřit reálnost, plošné nároky tohoto záměru a podmínky budoucího využití. Proto není plocha vymezena jako plocha změny, ale jako plocha územní rezervy.

i.10 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI (kapitola k) výrokové části ÚP)

V průběhu zpracování návrhu územního plánu Tehov, při zhodnocení reálnosti podmínek pro realizaci zástavby ve vymezených zastavitelných plochách, je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci pro zastavitelné plochy, které jsou tvořeny celou řadou vlastnických parcel, kde je nutno pro možnost realizace záměru vymezit a následně realizovat veřejné prostranství, ve kterém je umístěna veřejná (místní) komunikace a trasy sítě technické infrastruktury, a kde je nutno vymezit plochu veřejného prostranství v souladu s ust. § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb. (Z01 a Z06).

i.11 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE (kapitola l) výrokové části ÚP)

Požadavek na prověření území územní studií je stanoven s ohledem na prověření podmínek funkčního uspořádání v rámci lokality, podmínek pro zajištění technické a dopravní infrastruktury. Vzhledem k ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 nelze v územním plánu uvádět podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Protože je ale pro zachování charakteru a obrazu sídla žádoucí a potřebné, aby pro lokalitu, která je exponovaná z pohledu své polohy v sousedství kulturních hodnot (areál kostela sv. Jana Křtitele) byly podmínky jako výška staveb, tvar střech, umístění staveb apod. blíže prověřeny a stanoveny, je vymezena plocha, pro kterou je stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území - zpracování územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Proto územní plán využívá možnosti v souladu s ust. § 43 odst. (2) a stanovil podmínku zpracování územní studie pro plochu resp. východní část zastavitelné plochy Z11.

Stanoven je dle charakteru problematiky rámcový obsah a cíle územní studie. V souladu s přílohou 7 odst. (2) písm. c) vyhl. 500/2006 Sb. je stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti.

i.12 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU (kapitola m) výrokové části ÚP)

Územní plán podmiňuje rozhodování o změnách v území regulačním plánem na žádost, ve dvou lokalitách – RP G1 - lokalita Z01 – Hačalka východ a RP G2 - plochy změn Z06 a P03 – Tehov severozápad. Výroková část územního plánu obsahuje v souladu s ustanovením § 43 odst. 2 SZ a v souladu s přílohou č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb. návrhy zadání obou předmětných regulačních plánů. Účelem regulačních plánů bude v řešených plochách stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytvoření příznivého životního prostředí. Regulačními plány budou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, případně budou vymezeny VPS nebo VPO.

Nepředpokládá se, že by regulační plány nahrazovaly územní rozhodnutí pro záměry, které jsou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, současně se nepředpokládají podlimitní záměry podléhající zjišťovacímu řízení. Při zpracování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, dokumentaci vlivů, mapové podklady a projednání s DO žadatel (§ 63 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění).

Pořízení regulačních plánů bude probíhat dle §§ 66 a násl. SZ. Společnou podmínkou obce jako objednatele územního plánu je v návrzích zadání regulačních plánů podmínění vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury vč. veřejných prostranství – plánovací smlouvy. Současně je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci.

Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu (§ 43 odst. 2 SZ). Vzhledem k okolnosti, že obě plochy s podmínkou vydání regulačního plánu jsou současně plochami s podmínkou uzavření dohody o parcelaci, je na místě připomenout, že pokud by tato situace nastala, tak marným uplynutím lhůty pro vydání regulačního plánu nepozbývá platnosti podmínka uzavření dohody o parcelaci, stanovená územním plánem.

Regulační plán pořízený na žádost pozbývá mj. platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se regulační plán vztahuje; to neplatí, pokud byla realizace záměru již zahájena (viz. § 71 odst. 6 SZ). V případě, že tato situace nastane, podmínka vydání RP nepozbývá platnosti.

i.13 ODŮVODNĚNÍ ÚDAJŮ O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ (kapitola n) výrokové části ÚP)

Obsah a struktura textové části územního plánu vyplývá z přílohy č.7 odst. (1) a (2) vyhl. č. 500/2006 Sb. Grafická část územního plánu je zpracována v souladu s přílohou č.7 odst. (3) vyhl. č. 500/2006 Sb. S využitím přílohy č. 7 odst. (3) písm. b) je rozdělena grafická příloha do více samostatných výkresů. V souladu s tímto ustanovením je zpracován hlavní výkres, jako samostatné výkresy je zpracována koncepce veřejné infrastruktury a) dopravní infrastruktura a b) technická infrastruktura a vodní hospodářství. V těchto výkresech jsou kromě schvalovaných jevů z hlediska řešené problematiky vyznačeny i jevy informativní (neschvalované) s ohledem na možnosti posouzení všech souvislostí a systémů v řešeném území.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zadání územního plánu předložil pořizovatel k posouzení Krajskému úřadu Středočeského, který po posouzení jeho obsahu, neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA. Na základě výše uvedeného nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu Tehov na udržitelný rozvoj území.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SZ)

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, který neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA, nebylo zadáním požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Tehov na životní prostředí a NATURA. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 50 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, který neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA, nebylo zadáním požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Tehov na životní prostředí a NATURA. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 50 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vývoj počtu obyvatel, indexu stáří, dalších demografických údajů a počtu dokončených bytů v letech 2000-2014

	Počet obyvatel	0-14	15-64	65 a více	Index stáří	Index ekonomického zatížení	Celkový přírůstek	Přirozený přírůstek	Migrační přírůstek	Dokončené byty
2000	301	50	218	33	66	33,23	14	2	12	
2001	372	70	268	34	48,57	34,26	20	-2	22	1
2002	392	67	288	37	55,22	37,23	13	0	13	1
2003	405	69	301	35	50,72	35,23	27	0	27	3
2004	432	77	319	36	46,75	36,24	48	2	46	10
2005	480	86	354	40	46,51	40,24	40	2	38	13
2006	520	100	373	47	47	47,27	16	0	16	10
2007	536	100	385	51	51	51,26	51	6	45	8
2008	587	120	412	55	45,83	55,29	47	6	41	11
2009	634	124	448	62	50	62,28	59	6	53	6
2010	693	137	493	63	45,99	63,28	36	2	34	4
2011	747	172	509	66	38,37	66,34	22	6	16	15
2012	769	182	511	76	41,75	76,36	37	5	32	13
2013	806	197	527	82	41,62	82,37	42	7	35	16
2014	848	208	556	84	40,38	84,38				15

Index stáří = $\frac{\text{počet obyvatel ve věku 65 a více let}}{\text{Počet obyvatel ve věku 0-14 let}} \times 100$

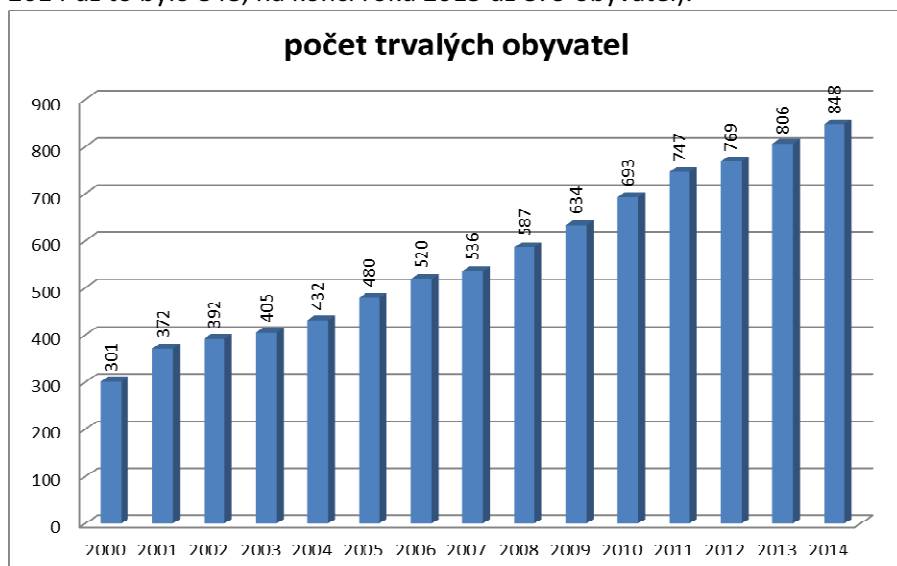
Index ekonomického zatížení = $\frac{(\text{počet obyvatel ve věku 0-14} + \text{počet obyvatel ve věku 65 let a více})}{\text{Počet obyvatel ve věku 15-64 let}} \times 100$

Složení obyvatelstva podle věku a pohlaví patří k základním charakteristikám populace a jeho změny mají větší význam než samotný vývoj početního stavu.

V současnosti jsou ve spojitosti s věkovou strukturou zejména diskutovány otázky související s procesem stárnutí obyvatelstva neboli demografického stárnutí. Jedná se o proces, který je charakteristický měnícím se zastoupením věkových skupin v populaci. Demografické stárnutí je důsledkem jednak poklesu úmrtnosti a tím prodlužování lidského života, jednak poklesu úrovně porodnosti.

Sledujeme-li celorepublikové statistiky, tak vývoj v sídle Tehov se zcela vymyká obecným trendům. Tato skutečnost je silně ovlivněna vysokou hodnotou migračního přírůstku.

Počet trvale bydlících obyvatel se od roku 2000 téměř ztrojnásobil (301 obyvatel v roce 2000, na konci roku 2014 už to bylo 848, na konci roku 2015 už 879 obyvatel).



Stav obyvatel

Období: 31. 12. 2014

		Celkem	Muži	Ženy
Počet obyvatel		848	417	431
v tom ve věku (let)	0-14	208	103	105
	15-64	556	276	280
	65 a více	84	38	46
Průměrný věk (let)		35,0		

Kód: PU-MOSZV-DEMSTAV/1

Období: 31. 12. 2015

		Celkem	Muži	Ženy
Počet obyvatel		879	424	455
v tom ve věku (let)	0-14	222	105	117
	15-64	563	273	290
	65 a více	94	46	48
Průměrný věk (let)		35,2	35,4	35,1

Kód: PU-MOSZV-DEMSTAV/1

Nová výstavba je realizovaná formou rodinných domů a to převážně na okrajích původního sídla. Na západním okraji je to zástavba v ulici Císařova, Laňkova a Ladova, na jihozápadě v lokalitě Na Hůře, na jihu je to západně od ulice Slunečná a v ulici Na Sekyře, na východě je to kolem ulice Dlouhá a severněji položené ulice

Na Veselkách, U Bytovek a Alpská a na severu v lokalitě Na Uhlíři. Významnou samostatnou lokalitou pro bydlení je lokalita Hačalka na západním okraji řešeného území.

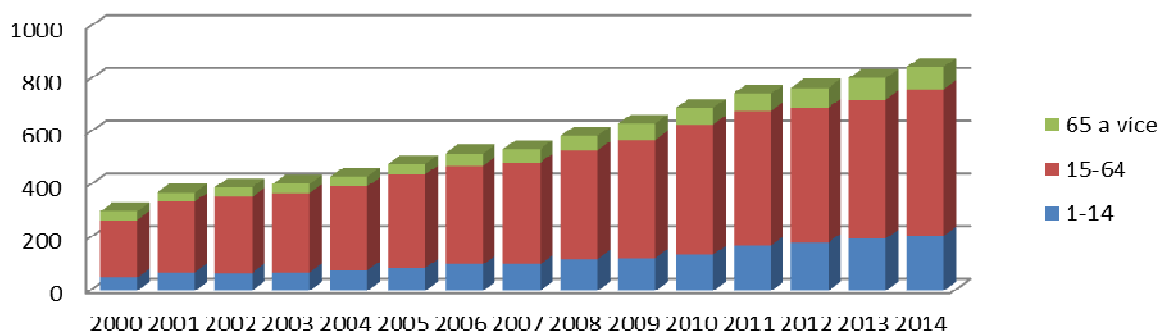
S ohledem na demografické prognózy celorepublikového měřítka nelze očekávat, že tempo růstu počtu obyvatel se bude udržovat a pokračovat stejnou intenzitou i nadále. Nicméně vzhledem k dalším okolnostem jako např. výše odvodů ze záboru zemědělského půdního fondu, cenám pozemků ve větších sídlech apod. bude stále zájem o bydlení v sídlech v okolí „velké“ Prahy.

Za posledních 10 let vzrostl počet obyvatel o 368. Bylo dokončeno 111 nových bytů. Budeme-li uvažovat pro následujících 15 let s potřebou cca 120 nových bytů, při preferované formě zástavby objektů pro bydlení – rodinné domy, je toto představováno potřebou 120 nových parcel. To by ale počet obyvatel vzrostl na více než 1200 obyvatel. Pro tento počet obyvatel je nutno počítat se zajištěním základního občanského vybavení např.:

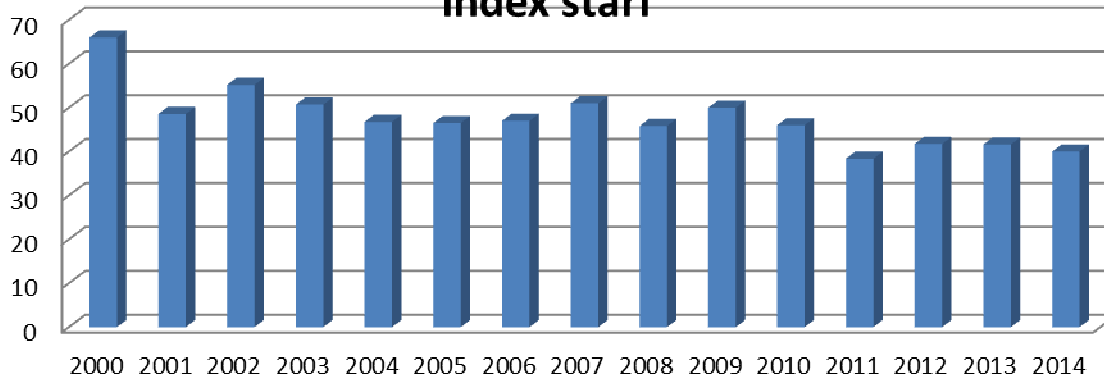
- ❖ Počtu 1200 obyvatel by mělo odpovídat např.
 - cca 48 míst v MŠ (současná kapacita 28)
 - cca 100 míst na I. stupni ZŠ (současná kapacita 100 míst odpovídá)
 - pro tělovýchovu a sport např.:
 - hřiště pro děti a mládež
 - hřiště pro dospělé
 - tělocvična
 - zdravotnictví – pracoviště praktického lékaře
 - maloobchod – cca 120 m² prodejní plochy, 400m² podlažní plochy (současná podlažní plocha prodejny cca 270m²).

Tento rychlý nárůst počtu obyvatel, u kterého lze předpokládat, že se většinou jedná o mladé rodiny (z toho plynoucí poměrně výrazný vzestup počtu obyvatel v předproduktivním věku), může za několik let přinést opačný problém, kdy rychlým tempem bude obyvatelstvo stárnout.

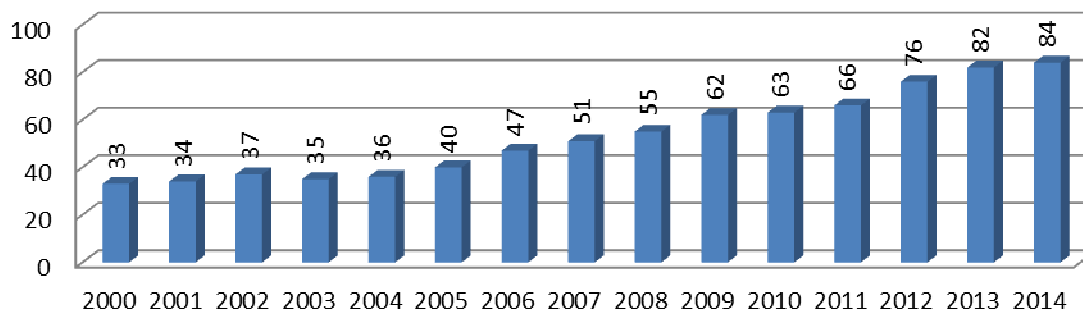
věková struktura obyvatel



index stáří



index ekonomického zatížení



Navíc je otázkou, zda dospívající potomci, kteří v současné době jsou v předproduktivním věku, zůstanou trvale žít v Tehově nebo zda se nepřestěhují do větších sídel. Tyto skutečnosti mohou značně ovlivnit další vývoj sídla. Proto je potřebné zachovat stoupající trend počtu trvale bydlících obyvatel, ale zároveň prudký nárůst zpomalit, aby se rozprostřel do delšího časového úseku a stárnutí obyvatelstva bylo postupné a pomalejší. Aby generační obměna probíhala plynule a dlouhodobě, aby nenastala např. situace opačná, kdy by zůstávaly v obci neobydlené rodinné domy, jejichž obyvatelé se vrátili do větších sídel, kde je daleko dostupnější občanské vybavení, lékařská péče a sociální služby. Rovněž je nutno počítat s obměnou dožívajícího stavebního fondu a samozřejmě s rostoucími nároky na kvalitu a úroveň bydlení.

Bilance rozvojových ploch (pro bydlení) vymezených v ÚP:

Označení plochy změny	Plošný rozsah /m ² /	Předpokládaný počet RD/obyvatel
Z01a	9738	10/30
Z02a	19147	20/60
Z03a	21763	21/63
Z03b	5763	8/24
Z03c	2934	3/9
Z04a	1738	1/3
Z05a	851	1/3
Z06 + P03 a -e	50896	43/129
Z09	2020	2/6
Z11b	4794	4/12
Z13a, b, c	25630	27/81
Z14	3570	2/6
Z27a	6686	5/15
Z29a	1614	2/10
P06	3292	8/24

Výpočet předpokládaného počtu obyvatel v rozvojových plochách vychází z následujících předpokladů:

- 1 rodinný dům odpovídá 1 obydlému bytu
- na 1 byt v rodinném domě je uvažováno se 3 obyvateli

Územní plán vymezuje plochy změny pro funkci bydlení v rozsahu 16,0436 ha. Tato plocha představuje kapacitu pro 147 nových rodinných domů pro cca 475 obyvatel.

Vymezené plochy pro rozvoj bydlení odpovídají potřebám (120 bytů) s rezervou cca 20%, tj. pro 144 nových RD, což je kapacita, která by měla vyhovět požadavkům na cca 15 let. Tento plánovaný počet obyvatel lze považovat za mezní proto, aby si sídlo zachovalo svůj charakter, ale do značné míry je ovlivněn kapacitou technické infrastruktury. Masivní zástavba rodinných domů a příliv nových obyvatel při minimálním rozsahu občanského vybavení by z osobitého sídla mohlo vytvořit pouze obytný satelit.

Při vymezení nových zastavitelných ploch byla respektována potřeba zohlednění mj. i přírodních a kulturních hodnot území, zachování přírodních horizontů, uplatnění nové zástavby v dálkových pohledech a naopak respektování stávajících dominant.

Při stanovení míry možného rozvoje sídla především pro funkci bydlení byly zvažovány i sociologické aspekty přílivu nových obyvatel bez silnějších vazeb k řešenému území, soužití starousedlíků a nových obyvatel apod.

n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Správní území obce Tehov - k.ú. Tehov u Říčan (údaje dle veřejné databáze ČSÚ, stav ke dni 31. 12. 2015):

Celková výměra pozemků:	819,34 ha
Orná půda	277,32 ha
Zahrady	25,54 ha
Ovocné sady	3,25 ha
Trvalé travní porosty	32,43 ha
Zemědělská půda (celkem)	338,55 ha
Lesní půda	430,36 ha
Vodní plochy	4,19 ha
Zastavěné plochy	10,87 ha
Ostatní plochy	35,38 ha

Zemědělský půdní fond:

Hlavním údajem, který charakterizuje kvalitu zemědělského půdního fondu je kód BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky), který vyjadřuje půdní a klimatické podmínky, které ovlivňují produkční schopnost zemědělské půdy.

V řešeném území se vyskytují půdy s kvalitou těchto půdních jednotek (druhá a třetí číslice v kódu BPEJ):

- HPJ 26 Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry
- HPJ 29 Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převládajícími dobrými vláhovými poměry
- HPJ 38 Půdy jako předcházející HPJ 37, zrnitostně však středně těžké až těžké, vzhledem k zrnitostnímu složení s lepší vododržností
- HPJ 48 Kambizemě oglejené, rendziny kambické oglejené, pararendziny kambické oglejené a pseudogleje modální na opukách, břidlicích, permokarbonu nebo flyši, středně těžké lehčí až středně těžké, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému, převážně jarnímu zamokření
- HPJ 50 Kambizemě pelické oglejené, rendziny pelické oglejené, pararendziny kambické a pelické oglejené a pelozemě oglejené na jílovitých zvětralinách břidlic, permokarbonu a flyše, tufech a bazických vyvěřelinách, zrnitostně těžké až velmi těžké až středně skeletovité, s vyšším sklonem k dočasnému zamokření
- HPJ 68 Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymeitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim

Rozdělení půdního zemědělského půdního fondu podle kvality zemědělské půdy resp. rozdělení do tříd ochrany v řešeném území je graficky vyjádřeno ve výkrese II.B3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Třídy ochrany jsou stanoveny pomocí BPEJ v souladu s vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ve znění vyhlášky č. 150/2013 Sb. Definováno je 5 tříd ochrany:

I. třída ochrany zemědělského půdního fondu – bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. (V řešeném území se nevyskytuje)

II. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jede o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.

III. třída ochrany zemědělského půdního fondu – v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití

IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a jiné nezemědělské účely.

V. třída ochrany zemědělského půdního fondu – sdružuje zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožené. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější využití než zemědělské. Jedná se o půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.

Klimatický region zahrnuje území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.

Investice do půdy ve formě plošných odvodnění dle poskytnutých dat ÚAP se nacházejí severně od sídla Tehov, jižně od komunikace III. třídy mezi Tehovem a Světicemi, jižně od východního okraje ulice Dlouhá a severně od rekreační chatové osady Hajdaláci.

Tabulková část:

Tab. 1 Přehled zastavitelných ploch s ohledem na zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití a řešením platného ÚPO

Označení zastavitelné plochy	Zařazení do typu plochy RZV	Vymezení v platném ÚPO	Funkční využití v ÚPO	Shodné / rozdílné hlavní využití
Z01	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z02	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z03	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z04	SV	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z05	SV	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z06	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z07	OH	ne		
Z08	RN	ne		
Z09	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z10	PV2	ne		
Z11	ZV, BI	ano	Všeobecné obytné, přírodní nelesní porosty	V části shodné
Z12	VZ	ano	Zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě	shodné
Z13	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z14	BI	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z16k	DS1	ano	Sílnice II. třídy	shodné
Z24	TI	ne		
Z25	PV1	ne		
Z26	VD	ano	Nerušící výroba, služby	shodné

Z27	BI, ZS	ano	Všeobecné obytné	shodné
Z28k	DS2	ne		
Z29	BI, ZS	ne		
Z30	PV1	ne		

Tab. 2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – zastavitelné plochy

Katastrální území Tehov u Říčan

označení lokality / záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	BPEJ
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z01a	bydlení - v RD - příměstské	0,9737	0,7063								0,3072	0,3991		ne	5.26.01(III.)
					0,2674						0,2674				5.26.14(IV.)
Z02a	bydlení - v RD - příměstské	1,9144	1,8619			0,0525						1,9144		ne	5.26.14(IV.)
Z03a	bydlení - v RD - příměstské	2,1761	2,1761									2,1761		ne	5.26.14(IV.)
Z03b	bydlení - v RD - příměstské	0,5763	0,5763									0,5763		ne	5.26.14(IV.)
Z03c	bydlení - v RD - příměstské	0,2934	0,2934									0,2934		ne	5.26.14 (IV.)
Z04a	bydlení - v RD - příměstské	0,1738	0,1738									0,1738		odvodnění 0,16	5.26.14 (IV.)
Z05a	bydlení - v RD - příměstské	0,0851	0,0851									0,0851		odvodnění 0,06	5.26.14 (IV.)
Z06	bydlení - v RD - příměstské	4,9647	3,9962								0,8386	3,1576		ne	5.26.01 (III.)
								0,4541				0,4541			5.26.14 (IV.)
						0,5144					0,2856	0,2288			
Z09	bydlení - v RD - příměstské	0,2020	0,2020										0,2020	odvodnění 0,16	5.26.54 (V.)
Z11b	bydlení - v RD - příměstské	0,4794	0,4542										0,4542	ne	5.26.54 (V.)
								0,0252					0,0252		
Z13a	bydlení - v RD - příměstské	1,1189	0,9063								0,9063			odvodnění 1,0373	5.26.01 (III.)
								0,2126			0,2126				
Z13b	bydlení - v RD - příměstské	0,3445	0,3445								0,3445			odvodnění 0,34	5.26.01 (III.)
Z13c	bydlení - v RD - příměstské	1,0997	1,0997								1,0997			odvodnění 1,10	5.26.01 (III.)
Z14	bydlení - v RD - příměstské	0,3570	0,3570								0,3570			odvodnění 0,33	5.26.01 (III.)
Z27a	bydlení - v RD - příměstské	0,6686	0,6686									0,6686		odvodnění 0,59	5.26.14 (IV)
plochy bydlení celkem		15,4276	13,9014			0,3199	0,5144	0,6919			4,6189	10,1273	0,6814		
Z08a	rekr.na plochách přír.charakteru	0,4452						0,4452					0,4452	odvodnění 0,4255	5.68.11 (V.) 5.26.54 (V.)
Z08c	rekr.na plochách přír.charakteru	0,5027						0,4814					0,4814	odvodnění 0,1403	5.68.11 (V.) 5.26.54 (V.)
					0,0213								0,0213		
Z15	rekr.na plochách přír.charakteru	0,9313						0,9313			0,1591		0,7722	odvodnění 0,13	5.68.11 (V.) 5.26.54. (V.) 5.26.11 (III.)
plochy rekreace celkem		1,8792			0,0213			1,8579			0,1591		1,7201		
Z07a	obč. vybavení - hřbitovy	0,6524	0,6524								0,6524			ne	5.26.01 (III.)
plochy občanského vybavení celkem		0,6524	0,6524								0,6524				
Z29a	pl. smíš. obytné - venkovské	0,1578				0,0257		0,1321					0,1321 0,0257	odvodnění 0,12	5.68.11 (V.)
plochy smíšené obytné celkem		0,1578			0,0257			0,1321					0,1578		
Z24	tech.infrastruktra - inž.sítě	0,0191						0,0191					0,0191	ano	5.68.11
Z25	tech.infrastruktra - inž.sítě	0,0237	0,0011					0,0189					0,0200	ano	5.68.11
			0,0037									0,0037			5.26.14
plochy technické infrastruktury celkem		0,0428	0,0048					0,0380				0,0037	0,0391		
Z12	výr. a sklad. - zemědělská v.	0,4048	0,0165								0,0165			ne	5.26.01 (III.) 5.26.14 (IV.) 5.38.16 (V.)
			0,0091									0,0091			
			0,3792										0,3792		
Z26	výr. a sklad. - dr.řemeslná v.	0,1451						0,1451			0,1451			ne	5.50.11
plochy výroby celkem		0,5499	0,4048					0,1451			0,1616	0,0091	0,3792		
Z01b	veř. prostr. - uliční prostory	0,0762	0,0507								0,0320	0,0187		ne	5.26.01 (III.)

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV

etapa: ÚP PROVYDÁNÍ

příloha: II.A - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP

					0,0255					0,0255			5.26.14 (IV.)
Z02c	veř. prostr. - uliční prostory	0,2683	0,2675							0,2675		ne	5.26.14 (IV.)
					0,0008					0,0008			
Z03d	veř. prostr. - uliční prostory	0,5350	0,5350							0,4980	0,0370	ne	5.26.14 (IV.) 5.38.16(V.)
Z03e	veř. prostr. - veřejná zeleň	0,2685	0,2685							0,2650	0,0035	ne	5.26.14 (IV.) 5.38.16 (V.)
Z05c	veř. prostr. - uliční prostory	0,1076	0,1076							0,1076		odvodnění 0,06	5.26.14 (IV.)
Z07b	veř. prostr. - uliční prostory	0,0000										ne	
Z08b	veř. prostr. - uliční prostory	0,2749					0,2749				0,2749	odvodnění 0,24	5.68.11 (V.) 5.26.54 (V.)
Z10	veř.prostr.- s vyšš.pod.zeleně	0,2732	0,2113						0,2113			ano	5.26.01 (III.)
			0,0619							0,0619			5.26.14 (IV.)
Z11a	veř. prostr. - veřejná zeleň	0,6030	0,1333								0,1333	ne	5.26.54 (V.)
							0,4697				0,4697		
Z30	veř. prostr. - uliční prostory	0,0444	0,0444						0,0004	0,0440		ne	5.26.01 (III.) 5.26.14. (IV)
plochy veřejných prostranství celkem		2,4511	1,6802		0,0263		0,7446		0,2692	1,2635	0,9184		
Z01c	zeleň - ochranná a izolační	0,2629	0,2629						0,1487	0,1142		ne	5.26.01 (III.) 5.26.14 (IV.)
Z02b	zeleň - ochranná a izolační	0,2725	0,2700							0,2700		ne	5.26.14 (IV.)
					0,0025					0,0025			
Z03f	zeleň - ochranná a izolační	0,1094	0,1094							0,0542	0,0552	ne	5.26.14 (IV.) 5.38.16 (V.)
Z03g	zeleň - soukromá	0,0633	0,0633							0,0633		ne	5.26.14 (IV.)
Z04b	zeleň - soukromá	0,0567	0,0567							0,0567		odvodnění 0,06	5.26.14. (IV.)
Z05b	zeleň - soukromá	0,0197	0,0197							0,0197		odvodnění 0,01	5.26.14 (IV.)
Z27b	zeleň - soukromá	0,2718	0,2718							0,2718		odvodnění 0,27	5.26.14 (IV.)
Z29b	zeleň - soukromá	0,1436					0,1436				0,1436	odvodnění 0,11	5.68.11 (V.)
plochy zeleně celkem		1,1999	1,0538		0,0025		0,1436		0,1487	0,8524	0,1988		
ZÁBOR ZPF CELKEM		22,3607	17,6974		0,3957	0,5144	3,7532		6,0099	12,2560	4,0948		

Tab. 3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – koridory pro dopravní infrastrukturu – místní a účelové komunikace (odborný odhad)

Katastrální území Tehov u Říčan

označení lokality / záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	BPEJ
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z17k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,68	0,55								0,55			ano	5.26.01
			0,12									0,12			5.48.11
			0,01									0,01			5.26.14
Z18k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,31	0,07										0,07	ne	5.38.16
			0,24								0,24				5.26.01
			0,00									0,00			5.26.14
Z19k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,15	0,15									0,15		ne	5.26.04
Z20k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,77	0,47					0,03			0,50			částečně	5.26.01
			0,22					0,01				0,23			5.26.04
			0,04									0,04			5.48.11
Z21k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,06	0,03								0,03			částečně	5.26.01
			0,03									0,03			5.26.04
Z22k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,12	0,05				0,04	0,03					0,12	ne	5.26.54
Z23k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,71	0,70								0,70			ne	5.26.11
								0,01			0,01				5.26.01
Z28k	dopr.infrastr.sil.- míst.a účel.kom	0,10	0,10									0,10		ano	5.26.14
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,90	2,77				0,04	0,08			2,03	0,68	0,19		

Tab. 4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – koridory pro dopravní infrastrukturu – silniční síť (odborný odhad)

Katastrální území Tehov u Říčan

označení lokality / zábory	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	BPEJ
			I.	II.	III.	IV.	V.		
Z16k	dopr. infrastr. sil. - silniční síť	2,3			1,9			částečně	5.26.01
					0,4				5.26.11
		4,3				3,2			5.26.14
						1,0			5.48.11
						0,0			5.50.04
							0,2		5.68.11
		0,2					0,2		
ZÁBOR ZPF PRO KORIDOR II/107 CELKEM		6,8			2,3	4,3	0,2		

Pro odborný odhad předpokládaného zaboru půdního fondu bylo využito odhadované průměrné šíře koridoru potřebného pro realizaci záměru dopravní infrastruktury (přeložky silnice II/107) v šíři cca 30m. Předpoklad uspořádání plánované silnice – 9,5m vlastní vozovka, krajnice, odvodnění, svahy a násypy. Lze odhadovat, že takto široký koridor je pro realizaci záměru dostačující a jeho reálné nároky na zábory půdního fondu budou menší. Pro odborný odhad bylo využito vymezení viz. následující obrázky:



Tab. 5 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – lokality s předpokládaným částečným záborom – možno umístit lokálně maloplošné stavby a cesty

Katastrální území Tehov u Říčan

označení lokality / záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	BPEJ
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
K01	rekr.na plochách přír.charakteru	1,48					0,01					0,01		ne	5.26.14
							1,46						1,46		5.26.54
K05	pl.smiš.nezast.území - sportovní	0,51	0,51								0,51			ano	5.26.01
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,98	0,51				1,48				0,51	0,01	1,46		

Ve výše uvedených plochách je předpoklad záboru v řádu několika stovek metrů čtverečních v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. V tabulce jsou uvedeny celé plošné výměry ploch změn, které ale v žádném případě nebudou využity v celém rozsahu tak, aby byl nutný zábor ZPF v uvedených hodnotách.

Tab. 6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – lokality, ve kterých je navržena změna intenzity využití (např. vč. změny druhu pozemky ZPF) a nejedná se o zábor ZPF

Katastrální území Tehov u Říčan

označení lokality	způsob využití plochy	celková plocha (ha)	druh pozemku (ha)						třída ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	BPEJ
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
K02	pl.smiš.nezast.úz.- přírodní	1,1589	0,0404					0,0123				0,0527		částečně	5.48.51
			0,6807									0,6807			5.26.14
			0,4255								0,4255				5.26.01
K03	pl.smiš.nezast.úz.- přírodní	1,5610	0,5943				0,1505				0,7448			ne	5.26.01
			0,7843								0,7843				5.26.14
			0,0090										0,0090		5.38.16
K04	pl.smiš.nezast.úz.- přírodní	0,1560	0,1560										0,1560	ne	5.38.16
K09	pl.smiš.nezast.úz.- přírodní	0,7465	0,7465								0,4814	0,2002	0,0649	ne	5.26.01 (III.) 5.26.14 (IV.) 5.38.16 V.
K10	pl.smiš.nezast.úz.- přírodní	0,4147	0,4147								0,1706	0,2441			5.26.01 (III.) 5.26.14 (IV.)

Tab.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – plochy přestavby - lokality, které není nutno dle metodiky MMR a MŽP vyhodnocovat (plochy bydlení v zastavěném území, plochy v zastavěném území menší než 0,2 ha)

Katastrální území Tehov u Říčan

označení lokality / zaboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	BPEJ
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
P03a	bydlení - v RD - příměstské	0,2269	0,0188			0,2081						0,0188		ne	5.26.14(IV.)
P03b	bydlení - v RD - příměstské	0,0500					0,0500					0,0500		ne	5.26.14(IV.)
P03c	bydlení - v RD - příměstské	0,2591				0,2280						0,2280		ne	5.26.14(IV.)
			0,0311									0,0311			
P03d	bydlení - v RD - příměstské	0,0700				0,0700						0,0700		ne	5.26.14(IV.)
P03e	bydlení - v RD - příměstské	0,3704	0,0242									0,0242		ne	5.26.14(IV.)
						0,3462						0,3462			
P05	veř. prostr. - veřejná zeleň	0,1476					0,1476					0,1476		ne	5.26.54 (V.)
P06	pl. smíš. obytné - venkovské	0,3258				0,1076						0,1076		odvodnění 0,19	5.68.11 (V.)
							0,2182					0,2182			
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,5325	0,0741			1,0426	0,4158					0,9764	0,5561		

Územní plán je řešen jako invariantní, vymezení zejména zastavitelných ploch vychází z řešení platného ÚPO, jednotlivé plochy byly prověřeny a jejich vymezení upřesněno (zejména redukováno) s ohledem na přírodní hodnoty a podmínky v území vč. koordinace s budoucími záměry např. v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Varianty pro porovnání řešení s ohledem na zábory ZPF nebyly vyhodnoceny, v tomto případě lze uvažovat s variantou buď nulovou (záměr bude vypuštěn) nebo významně redukováno. Odůvodnění jednotlivých záměrů je provedeno v předchozím textu odůvodnění.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

V řešeném území se nachází 430,36 ha lesa, tzn., že lesy tvoří 46,8 % plochy řešeného území. Zejména na východním okraji řešeného území se jedná o lesy zvláštního určení v subkategorii 32d – les sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce a v severní části řešeného území 32c – příměstské a další lesy se zvýšenou funkcí rekreační (§ 8 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů – lesní zákon). Pro lesy zvláštního určení mj. platí, že veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním.

V jižní části se nachází větší plocha lesa hospodářského (ve vlastnictví Obce Tehov. V rozptylu řešeného území se nacházejí drobnější plochy lesů hospodářských.

Řešení územního plánu se dotýká lesní půdy, resp. je navržen zábor PUPFL v souvislosti s vymezením koridoru pro záměr vymezený v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje – přeložka silnice II/107. Pro stanovení předpokládaného záboru PUPFL je využito stejného principu vyhodnocení jako pro zábor ZPF pro tento záměr (viz. výše).

označení záboru	způsob využití plochy	celkový zábor PUPFL (ha)	z toho mimo zastavěné území (ha)
Z16k	dopr. infrastr. sil. - silniční síť	2,816	2,816
P07	Rekreace – pl. staveb pro rodinnou rekreaci	0,2173	0
ZÁBOR PUPFL CELKEM		3,033	2,816

Záměr přeložky silnice II/107 resp. koridor pro tento záměr (Z16k), je jak v ZÚR SK tak v územním plánu Tehov vymezen jako koridor pro VPS - dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění.

Při prověření záměru v podrobnější dokumentaci budou vyhodnocovány vlivy dle průchodu záměru konkrétním územím a řešení bude vedeno snahou o minimalizaci záborů PUPFL se zohledněním vlivu záměru (např. hluk, bezpečnost) na nejbližší zastavěné území.

Plocha přestavby P07 v rekreační lokalitě Údolí Raků je vymezena na pozemcích vedených v evidenci KN jako plochy lesní. Jedná se však o pozemky, které jsou obklopeny ostatními zastavěnými stavebními pozemky a jsou součástí vymezeného zastavěného území. Jedná se o pozemky, které jsou oplocené, převážně jen se zbytky porostu a neplní funkce lesa.

Parcelní číslo	Výměra /m ² /
1064/2	1393
1067/29	78
1064/24	229
1064/25	206
1064/26	128
1064/28	174
1069/3	7
1056/4	20
1056/5	28

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Vypořádání námitek dle ust. § 53 stavebního zákona uplatněných k návrhu ÚP Tehov ve veřejném řízení je zpracováno a prezentováno jako samostatná příloha č. 3 textové části odůvodnění územního plánu.

p) Vyhodnocení připomínek

Vypořádání připomínek dle ust. § 51 stavebního zákona uplatněných ve společném jednání o návrhu ÚP Tehov a dle ust. § 53 stavebního zákona uplatněných k návrhu ÚP Tehov ve veřejném řízení je zpracováno a prezentováno jako samostatná příloha č. 4 a č. 5 textové části odůvodnění územního plánu.

q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I. Územní plán

II.A – **textová část** odůvodnění územního plánu (počet stran 102 + přílohy č.1 až č.5)

II.B – **grafická část**:

II.B1	Koordinační výkres	1:5000
II.B2	Výkres širších vztahů	1:50000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

Poučení

Proti Územnímu plánu Tehov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů)

.....
místostarosta obce Tehov

.....
starosta obce Tehov

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky.