



Obecní úřad Tehov
Panská 107, 251 01 Tehov

Dne: 14. 12. 2015

Ing. arch. David Hlouch

email: ou@tehov.cz

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

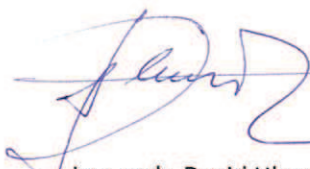
Na základě ustanovené § 47 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), Vám doručujeme

návrh zadání územního plánu Tehov

touto veřejnou vyhláškou, kdy vlastní návrh zadání je k dispozici k dispozici na Obecním úřadě Tehov k nahlédnutí kdykoliv v úředních hodinách (PO 17:00 – 19:00, ST 7:00 – 10:00 a 14:00 – 16:00) a mimo ně po dohodě se starostou obce (Ing. arch. David Hlouch, email: ou@tehov.cz, mobil: 725 945 446). Vlastní návrh zadání je taktéž k dispozici na www.tehov.cz v sekci „Úřední deska“.

Do **15 dnů** ode dne doručení (nastává dle § 25 odst. 2 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení) může každý uplatnit u pořizovatele, kterým je obecní úřad Tehov, adresa Panská 107, 251 01 Tehov, písemné připomínky.

K připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

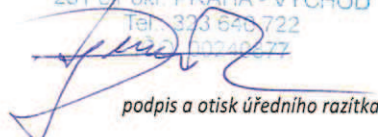

Ing. arch. David Hlouch
starosta obce



Vyvěšeno dne: 14. 12. 2015

Doručeno dne:

Sejmuto dne:

OBEČNÍ ÚŘAD TEHOV
Panská 107, Tehov
251 01 okr. PRAHA - VÝCHOD
Tel. 323 645 722
323 645 777


podpis a otisk úředního razítka

podpis a otisk úředního razítka

podpis a otisk úředního razítka

Příloha:

- Návrh zadání územního plánu Tehov (jen v elektronické verzi)

Obecní úřad Tehov

Zadání územního plánu Tehov

Obecní úřad Tehov a Ing. arch. Radek Boček



14. 12. 2015



zadání územního plánu Tehov

14. 12. 2015 – verze pro projednání dle ust. §47 stavebního zákona

zpracoval: Obecní úřad Tehov, Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba pořizovatele, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

za pořizovatele, Obecní úřad Tehov
Ing. arch. David Hlouch, v.r., starosta obce:

Ing. arch. Radek Boček, v.r., oprávněná úřední osoba, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností dle § 24 stavebního zákona

Za schvalující orgán: zastupitelstvo obce Tehov
Ing. arch. David Hlouch, určený zastupitel:

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. Z APÚR (Politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat republikové priority územního plánování dle bodu (14) – (32) APÚR. Z konkrétních požadavků APÚR je správní území Tehov dotčeno:
 - Vymezením rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy APÚR ukládá tyto úkoly pro územní plánování: „Ad a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury. Ad b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje. Ad c) Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.“, kdo ovšem za jejich splnění zodpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj, Hlavní město Praha, Středočeský kraj.
2. Ze ZÚR (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:
 - Stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.
 - Zahrnutí Tehov do rozvojové oblasti OB1 Praha v rámci ORP Říčany, kdy ZÚR stanovují

Zadání územního plánu Tehov

- zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rozsahu článku (11) ZÚR,
 - a úkoly pro územní plánování v rozsahu článku (12) ZÚR, kdy správního území obce Tehov se týkají zejména úkoly zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR (zde záměr 107), vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť a **ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech** a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny.
 - Vymezení záměru 107 (D074), tj. dle bodu (144) ZÚR, písm. d), přeložka silnice II/107 - obchvat Tehov, úsek Všechromy – silnice I/2, viz příloha č. 1 tohoto zadání.
3. Z ÚAP STČK (Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění 3. aktualizace) je nutné respektovat:
- záměr D074, koridor silnice II/107: úsek Všechromy - I/2 stále aktuální - vymezení platí, viz příloha č. 2 tohoto zadání.
4. Z ÚAP ORP Říčany vyplývají tyto problémy k řešení v ÚPD:
- Záměr D074, viz příloha č. 3 tohoto zadání.
 - Karta obce Tehov, viz příloha č. 4 tohoto zadání.
5. Návrh územního plánu bude vycházet z konkrétních doporučení a závěrů strategického plánu obce Tehov.
6. Z provedených doplňujících P+R vyplynuly tyto problémy k řešení v ÚPD:
- **Abnormální množství zastavitelných ploch dle stávajícího územního plánu, které je nutno zevrubně prověřit a případně redukovat jen na plochy odpovídající svým rozsahem přirozenému růstu obce. Návrh nového územního plánu zejména prověřit možnou redukcí ploch OV1 (západní část), OV2 (východní část), OV6 (západní část vč. navazující OVS), OV7 (klín mezi komunikacemi), OV9 (východní část u navrženého obchvatu, nejlépe zarovnat s OVS), OV11 (celá), OV „U Srubu“ (celá).**
7. Do návrhu nového ÚP budou primárně převzaty již vymezené zastavitelné plochy dle dnešního účinného územního plánu, kde bylo vydáno územní rozhodnutí a/nebo stavební povolení nebo jeho ekvivalent (např. byla uzavřena plánovací smlouva).
8. V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch budou v návrhu stanoveny prostorové regulativy v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek svoji podrobností odpovídající územnímu plánu.
9. V centrální části sídla budou navrženy zpřísněné regulativy zajišťující ochranu dochovaných urbanistických a architektonických hodnot (okolí kostela).
10. Pro lokality „SO“ sloužící oddechu budou v návrhu stanoveny prostorové regulativy zamezující nežádoucímu zvětšování stávajících objektů a nadměrného zahušťování stávající zástavby.

a) 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

11. Prověřit umístění silnice II/107, obchvat Tehova, v rámci úseku Všechnomy – silnice I/2, jako požadavek ZÚR, ÚAP STČ kraje i ÚAP ORP Říčany.
12. Adekvátně přizpůsobit návrh MK změně vymezení zastavitelných ploch (tj. vypustit návrhy komunikací, které nebudou nezbytné pro obsluhu nově navržených zastavitelných ploch). V rámci vymezení stávajících a návrhu komunikací počítat v jejich plošném vymezení i s umístěním chodníků a souvisejících pásů zeleně v přiměřené šíři.
13. Prověřit umístění sběrného dvora v sídle Tehov, preferovat současné umístění u ČOV.
14. Navrhnout propojení k ČOV z ulice Panská, ze severní strany, příp. i pro sběrný dvůr.
15. Navrhnout umístění sportoviště jako součásti veřejné občanské vybavenosti na vhodných plochách.
16. Napojení nově navržených zastavitelných ploch bude zásadně podmíněno možnostmi jejich napojení na veřejný vodovod, na veřejnou kanalizaci svedenou do ČOV, s tím, že jen ve zcela výjimečných případech bude připuštěno individuální zásobování pitnou vodou a individuální způsob likvidace odpadních vod, ale jen do okamžiku vybudování ČOV.
17. Napojení elektrinu bude řešeno v souladu se stávajícím územním plánem a s požadavky správce rozhodné sítě. Nové TS nebudou přímo navrhovány, bude dána možnost jejich umístění v rámci vymezených koridorů VN.
18. Napojení na plyn bude řešeno v souladu se stávajícím ÚP, tj. napojení na zemní plyn bude preferováno u veškeré nové zástavby.
19. Napojení nově navržených zastavitelných ploch bude řešeno výhradně napojením na veřejně přístupné komunikace. V návrhu bude nutné napojitelnost všech vymezených lokalit pro výstavbu na pozemní komunikace, silnice III. třídy, z hlediska četnosti sjezdů, vzdálenosti křižovatek, rozhledových parametrů a dopravní obsluhy těchto navržených lokalit. Odstavná a parkovací stání řešit na vlastních pozemcích stavebníků. Primárně nebudou navrhovány plochy s přímým napojením na silnice II. třídy.
20. Prověřit návaznost cyklostezky od ČOV po Panský rybník a dále na Svěťce v souvislosti cyklogeneralem Středočeského kraje.
21. Prověřit a případně navrhnout jako plochu veřejného prostranství prostor v lokalitě u „Morového kříže“ coby místo pro pálení čarodějnic, tradice setkávání se obyvatel obce.
22. Prověřit a vyhledat novou plochu pro hřbitov, zvážit lokalitu v severovýchodní části, severně od lokality „Na Uhlíři“.

23. Zvážit možnou redukci plochy návesního rybníka ve prospěch ploch veřejného prostranství.

a) 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

24. Bude řešeno celé správní území obce, žádná část i volné krajiny nezůstane bez stanoveného funkčního využití, tj. budou vymezeny plochy v nezastavitelném území dle ust. § 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb.

25. ÚSES bude promítnut tzv. překryvnou vrstvou s rozlišením na nadregionální, regionální a lokální úroveň, s dělením na biokoridory a biocentra, pouze nefunkční prvky (např. oraná pole nebo intenzivně obhospodařované louky) budou nově vymezeny jako plochy přírodní (biocentra) nebo plochy smíšené nezastavěného území (biokoridory).

26. Budou vymezeny nové aleje a interakční prvky, vč. propojení rekreačních osad a místních částí.

27. Budou zapovězeny stavby ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy), které by mohly být negativními dominantami (objemné a vysoké zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny, FTE, apod.). Možný je ale např. návrh na umístění rozhledny.

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

28. Z doplňující P+R nevyplývají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, nicméně pokud se to ukázalo v etapě návrhu nutné, mohou být územní rezervy, zejména např. pro plochy bydlení nebo vedení TI, vymezeny.

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

29. Jako VPS s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nezbytné záměry staveb dopravní a technické infrastruktury.

30. Jako VPO s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nefunkční prvky ÚSES, kde je dosadbou nebo ponecháním volnému náletovému zarůstání potřebné dosáhnout budoucí funkčnosti daného prvku, příp. potřebná veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, pro zvyšování retenčních schopností území, nebo na ochranu archeologického dědictví v souladu s ust. § 170 stavebního zákona.

31. Jako VPO s možností uplatnění předkupního práva budou vymezena pouze navržená veřejná prostranství a plochy veřejné občanské vybavenosti a to pouze v nezbytně nutném rozsahu.

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. Nebude nutně stanovena podmínka zpracování regulačního plánu ani podmínka uzavření dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání návrhu ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.

33. Územní studie bude navržena pouze tam, kde návrhem nového ÚP vznikne enkláva s 6 a více potenciálními stavebními parcelami nebo kde si to významná složitost dané lokality přímo vyžádá. Stejně tak je možné v rámci návrhu pro společné / veřejné řízení vymezit podmínku ÚS tam, kde to bude vyžadováno dotčenými orgány nebo orgány obce.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

34. Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariantního návrhu ÚP Tehov.

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

35. Textová část bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1. 1. 2013, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.

36. Grafická část bude obsahovat tyto výkresy

- č. 1 – výkres základního členění území 1 : 5 000,

- č. 2 – hlavní výkres 1 : 5 000,
- č. 3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000,
- č. 4 – koordinační výkres 1 : 5 000,
- č. 5 – výkres širších vztahů 1 : 100 000,
- č. 6 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

37. Počet vyhotovení – 4x.

38. Každá etapa bude odevzdána ke kontrole pořizovateli, kterým je Obecní úřad Tehov, v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX (na vyžádání DOC) pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o převzetí jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti bude obci znovu předána, kromě tištěné podoby kompletní upravené finální podoby dokumentace též elektronická podoba úplné grafické i textové části dané etapy, obě ve formátu PDF a textová část navíc i ve formátu DOCX programu Microsoft Word.

39. Výsledný návrh bude obci a pořizovateli odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu pro zpracování grafické části (přednostně formát DWG nebo SHP) pro zanesení do územně analytických podkladů na příslušném úřadu územního plánování. Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.) a budou zakresleny v souřadnicovém systému S-JTSK.

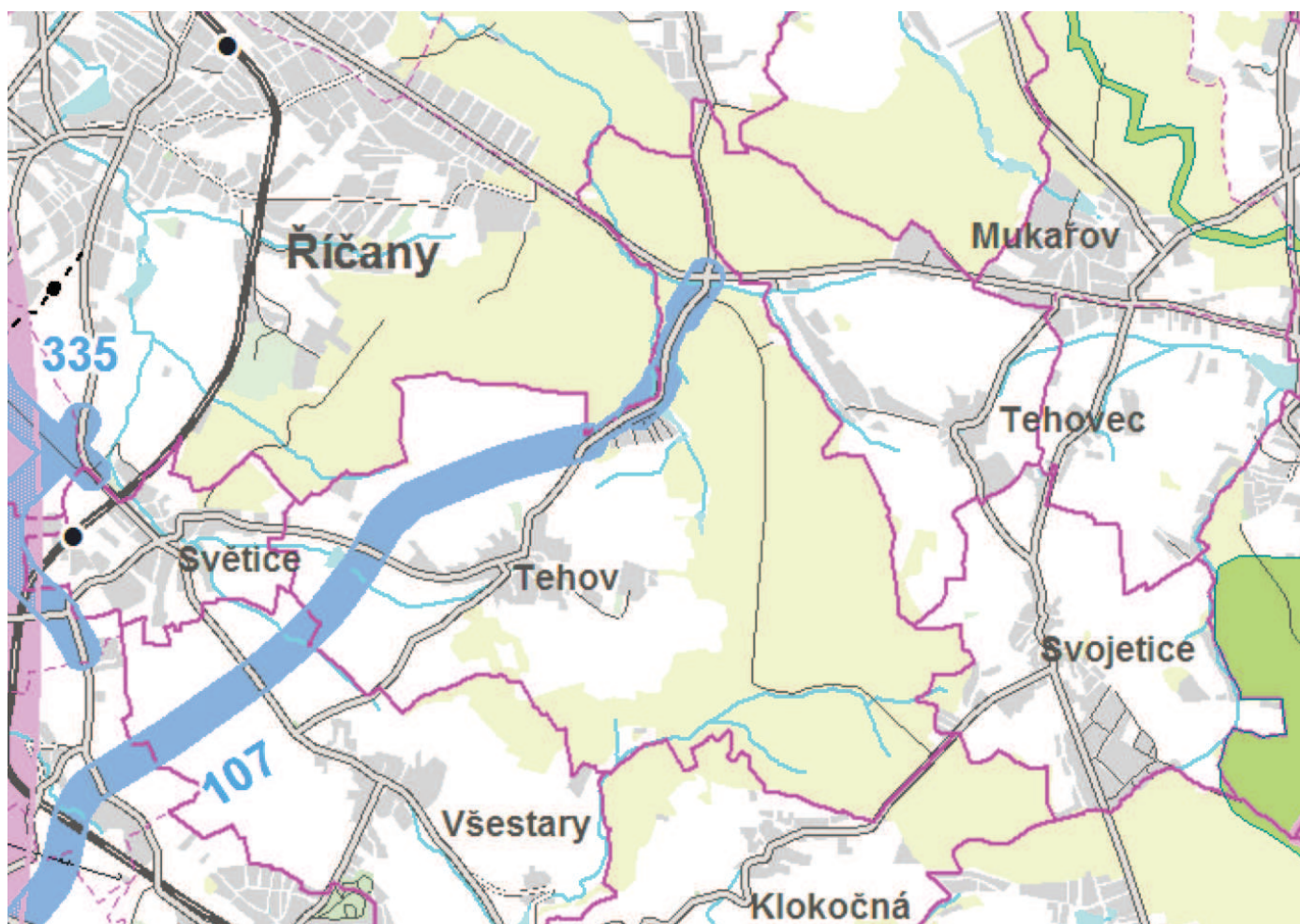
40. Návrh etapizace, jako fakultativní část obsahu územního plánu, může vyplynout až z konkrétního řešení návrhu.

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

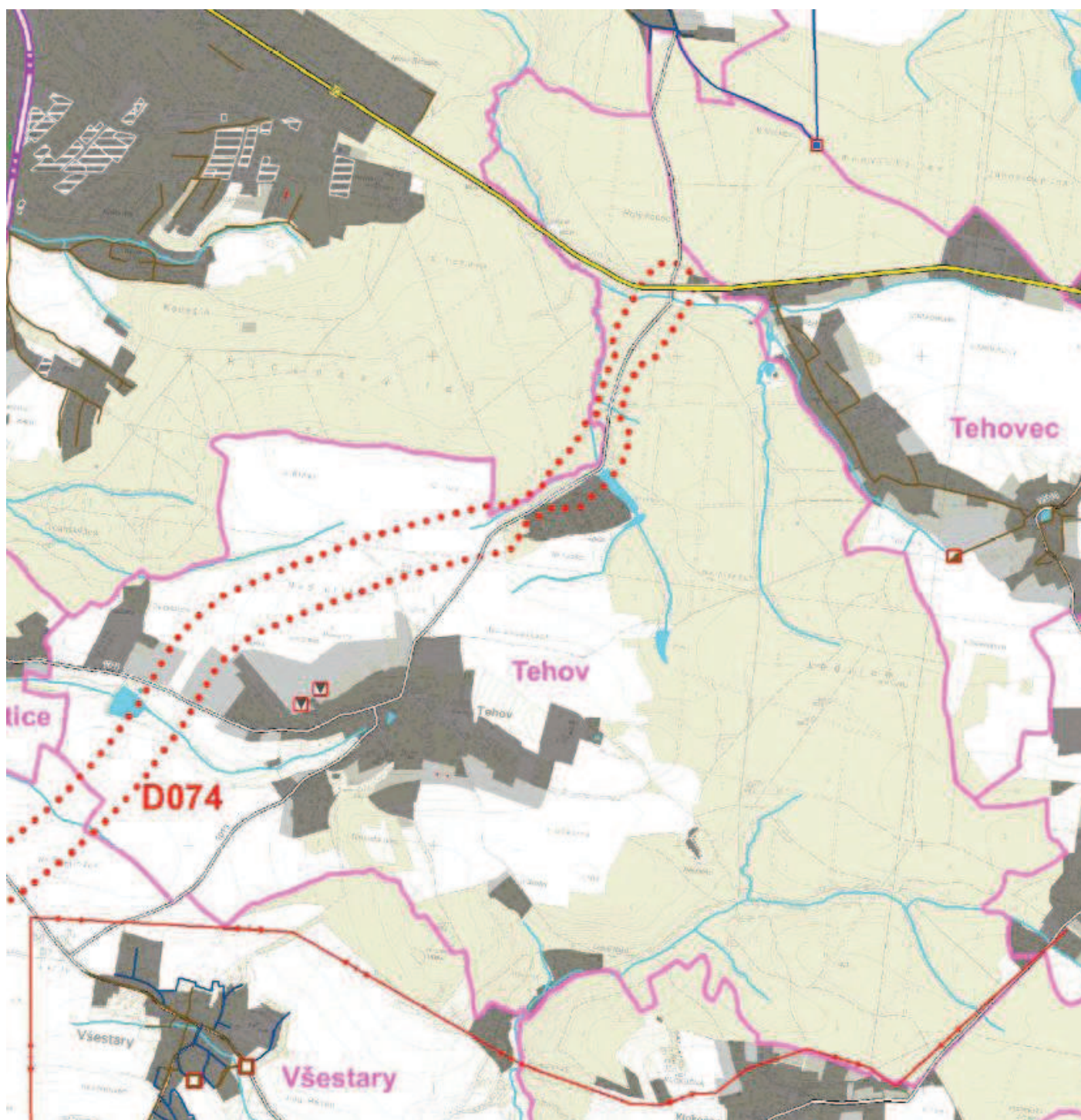
41. Bude doplněno na základě stanoviska KÚ STČ kraje, coby příslušného orgánu ochrany ŽP.

i) požadavky vyplývající z uplatněných požadavků dotčených orgánů a uplatněných připomínek

42. Bude doplněno po projednání podle ust. § 47 stavebního zákona.







Zadání územního plánu Tehov

Příloha č. 4: KARTA OBCE TEHOV – ÚAP ORP ŘÍČANY

Horninové prostředí a geologie	Silné stránky	Výskyt ložiska nerostných surovin.	0
	Slabé stránky	Výskyt plošných poddolovaných území	
	Příležitosti		
	Hrozby		
Vodní režim	Silné stránky		0
	Slabé stránky		
	Příležitosti		
	Hrozby	Zařazeno mezi zranitelné oblasti.	
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	Silné stránky	Vysoký podíl lesní půdy.	+
	Slabé stránky		
	Příležitosti	Optimalizace územního rozvoje v rámci ÚPD nebo její změny.	
	Hrozby	Koridor silnice II. třídy vymezen na území lesního porostu - ohrožení plnění funkcí lesa.	
Ochrana přírody a krajiny	Silné stránky	Vazba na cenný krajinný prostor Voděradských bučin. Přírodní potenciál posílen vyšší lesnatostí.	+
	Slabé stránky	Urbanizace volné krajiny.	
	Příležitosti	Optimalizace územního rozvoje v rámci ÚPD nebo její změny.	
	Hrozby	Narušení hodnot krajinného rázu živelnou výstavbou.	
Hygiena životního prostředí	Silné stránky	Absence vysoké akustické zátěže z automobilové dopravy. Obytné prostředí pozitivně ovlivněno vazbou na významnější lesní celky (hygienická funkce vegetace).	+
	Slabé stránky		
	Příležitosti	Realizace přeložky silnice II/107 s výsledným pozitivním dopadem na kvalitu ovzduší a snížení akustické zátěže obytné zástavby.	
	Hrozby		
Technická infrastruktura	Silné stránky	K dispozici je vodovod, kanalizace s ČOV i plynofikace.	+
	Slabé stránky		
	Příležitosti		
	Hrozby		
Veřejná dopravní infrastruktura	Silné stránky	Příznivá návaznost na silnici I/2.	+
	Slabé stránky		
	Příležitosti	Posílení významu silničního spojení D1 (MÚK Všechnomy) - Strančice - Tehov - Tehovec (I/2) převedením silnice II/107 do nové stopy mimo Tehov (ZÚR - D074) - snížení dopravy na průjezdu zastavěnou částí Tehova.	
	Hrozby		
Sociodemografické podmínky	Silné stránky	Dlouhodobý index vývoje počtu obyvatel: 169; Index vývoje počtu obyvatel 2014/2011: 102; Více než dvojnásobný nárůst počtu obyvatel v letech 2001 - 2011.	0

Zadání územního plánu Tehov

	Slabé stránky	Nedostatečná veřejná vybavenost s ohledem na enormní nárůst počtu obyvatel.	
	Příležitosti	Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 - Praha. Řešení problémů spojených s předchozím enormním nárůstem počtu obyvatel (veřejná vybavenost, integrace nových obyvatel aj.).	
	Hrozby	Obec má územní plán s platností do r. 2020, nový nezpracovává. Enormní nárůst počtu obyvatel v letech 2001 - 2011 (extrémní suburbanizace).	
Bydlení	Silné stránky	Značný rozvoj bytové výstavby. Atraktivnost krajinného zázemí.	0
	Slabé stránky	Malá obec v izolované poloze. Nedostatky veřejné infrastruktury.	
	Příležitosti		
	Hrozby	Překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou.	
Rekreace	Silné stránky	Obec v blízkosti Říčán s dobrým krajinným zázemím - lesy.	0
	Slabé stránky		
	Příležitosti	Rozvoj ubytovacích kapacit a vybavenosti pro cestovní ruch.	
	Hrozby	Další rozšiřování chatové zástavby - hygienické problémy.	
Hospodářské podmínky	Silné stránky	Poměrně vysoká míra podnikatelské aktivity a její významný nárůst v posledních letech. Nízká míra nezaměstnanosti - méně než 4% (částečně ovlivněno změnou metody zpracování dat).	0
	Slabé stránky		
	Příležitosti	Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 - Praha. Obec je situována v zóně 1. Hlavní těžiště osídlení ORP přiléhající k hranicím Prahy.	
	Hrozby	Obec má územní plán s platností do r. 2020, nový nezpracovává.	

Vybrané limity na území obce:

- Poddolované území
- Ložisko nerostných surovin
- Záplavové území stanovené Q100
- Aktivní zóna záplavového území
- Nemovitá kulturní památka

Stav ÚPD obce:

- Územní plán s platností do r. 2020 - zpracován dle starého stavebního zákona.

Vybrané obecné problémy na území obce:

- urbanizační tlak na krajinářsky cenná území,
- enormní nárůst počtu obyvatel obce v posledním desetiletí

Lokalizované problémy na území obce:

Kód	Popis
sSL 24	Záplavové území zasahuje do zastavěného území
sZL 55	Záměr silnice II/107 zasahuje do záplavového území
sZL 56	Záměr silnice II. třídy prochází lesem