

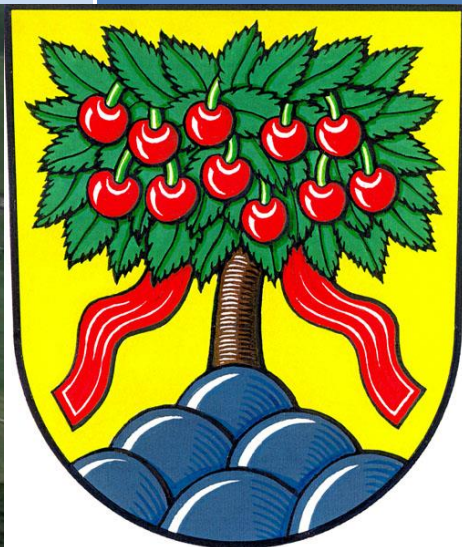
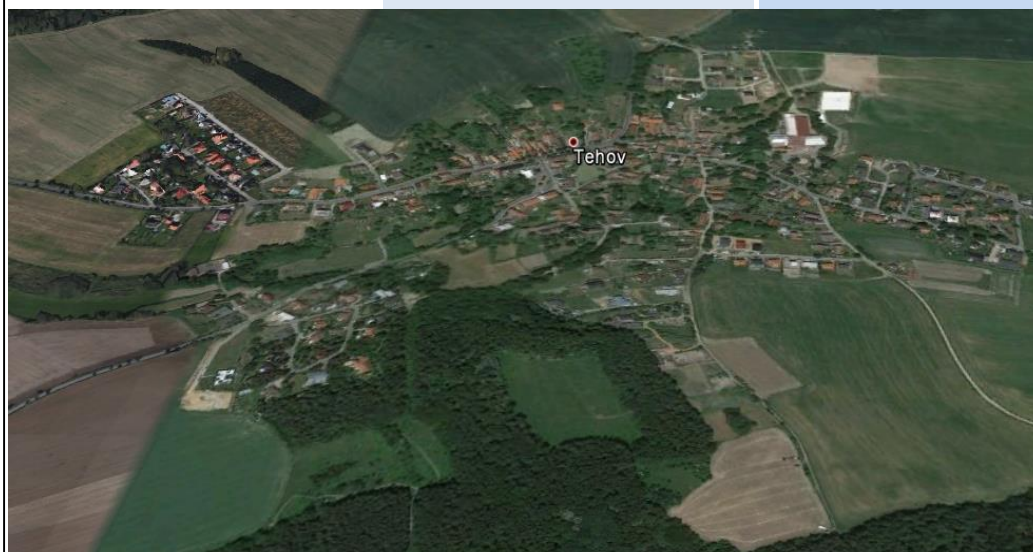
Obecní úřad Tehov

Zadání územního plánu Tehov

Obecní úřad Tehov a Ing. arch. Radek Boček



14. 1. 2016



zadání územního plánu Tehov

14. 1. 2016 – verze pro vydání v zastupitelstvu obce

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 staveb-
ního 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 in-
frastruktury

a) 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména
na prověření plošného a prostorového uspořádání za-
stavěného 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 prio-
rity územního plánování dle bodu (14) – (32)
APÚR. Z konkrétních požadavků APÚR je správný
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 in-
frastruktury. 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, Středo-
český 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 zo-
hlednění 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 přísně 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 Světicích v souvislosti cyklogeneračním 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. KÚ STČ kraje nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na EVL a PO soustavy NATURA 2000. Rovněž nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na ŽP podle přílohy stavebního zákona. Na základě výše uvedeného nebude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

42. V rámci zpracování návrhu bude respektováno souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 161524/2015/KUSK ze dne 8. 1. 2016.
43. Městský úřad Říčany upozorňuje, že v obci Tehov se nachází 2 NKP a to kostel sv. Jana Křtitele, ev. č. 36789/2-4152 a hrad, zřícenina a archeologické stopy, ev. č. 29576/2-4153, obě památky budou návrhem ÚP respektovány a promítnuty do koordinačního výkresu a do textové části odůvodnění.
44. Státní energetická inspekce nemá k návrhu ÚP požadavky.
45. KHS k návrhu zadání ÚP Tehov nemá připomínky.
46. MPO sděluje, že nemá připomínky, protože v k.ú. Tehov se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.
47. HZS požaduje, aby do návrhu ÚP byly zapracovány plochy (i víceúčelové) odpovídající potřebám obce dle požadavků jednotlivých bodů §20 vyhl.

- 380/2002 Sb., dále musí návrh ÚP respektovat svým řešením příslušné ČSN a požární předpisy.
48. Obec Tehovec doporučuje do návrhu dopravních staveb zahrnout řešení křížení komunikace I/2 a budoucí komunikace II/107 směr Tehov s využitím kruhového objezdu – bude prověřeno v návrhu jako jedna z variant.
49. ŘSD upozorňuje, že k.ú. Tehov prochází silnice I/2, kterou požaduje respektovat vč. silničního ochranného pásma.
50. MŽP – do řešeného území nezasahují ložiska nerostných surovin, CHLÚ ani dobývací prostory. V řešeném území nejsou evidovány sesuvy, limitem jsou poddolovaná území Tehov 1 a Tehov 2. Tyto limity musí být zakresleny v návrhu ÚP a v textu komentovány vč. uvedení potřeby zpracování odborného báňského posudku a využití postupu podle ČSN 730039.
51. MD – v řešeném území je vedena silnice I/2, kterou požaduje respektovat vč. silničního ochranného pásma. Z hlediska drážní, letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.
52. MO, Sekce ekonomická a majetková – souhlasí s předloženým „Návrhem zadání územního plánu Tehov“. Je nutno dodržet ust. § 175 stavebního zákona, tzv. „Vyjmenované druhy staveb“.
-
53. Karel Čížek – vznáším námitku proti úmyslu „změnit – redukovat“ celou plochu OV „U Srubu“ – bude prověřeno zrušení nebo ponechání až v rámci návrhu ÚP.
54. Karel Čížek – vznáším námitku proti úmyslu „změnit – redukovat“ východní část plochy OV 9 u navrženého obchvatu, to znamená vyloučit ji

z ploch zastavitelných – bude prověřeno zrušení nebo ponechání až v rámci návrhu ÚP.

55. Marie a Vladimír Horákoví – podáváme písemné připomínky k pozemku p.č. 35 a p.č. 28/1. Navrhujeme, aby byly přeřazeny z kategorie místní biocentrum do kategorie všeobecně obytné – nelze vyhovět, nicméně v rámci návrhu bude upřesněna hranice lokálního biocentra oprávněnou osobou, v případě posunu hranice LBC může být vedena diskuse o vymezení této plochy ve vazbě na legálně povolené stavby, které mohou být vymezeny jako stav a součást zastavěného území.

56. Petr Urban – žádám o změnu vedení plánované komunikace v ÚP podél mého pozemku p.č. 455/2 nikoliv přes něj – vyhovět a vyřešit v rámci řešení návrhu.

57. Ing. Miroslav Grüner:

Ad 1. Trvám na tom, aby moje pozemky v k.ú. Tehov číslo 55/1 a 55/2 byly nadále zařazeny v územním plánu obce Tehov jako pozemky určené k výstavbě rodinných domů, a dále musím napsat, že trvám na tom, aby toto jejich zařazení nebylo omezeno žádným časovým horizontem nebo podmíněno předchozí výstavbou na jiných pozemcích ani žádnou jinou podmínkou – bude prověřeno v rámci zpracování návrhu ÚP.

Ad 2. Můj pozemek číslo 55/2 leží v těsné návaznosti na zástavbu, je oplocen a je vklíněn mezi shora uvedené pozemky užívané jako zahrady rodinných domků, aby mi na něm bylo umožněno postavit rodinný domek již nyní, přičemž jeho zásobování pitnou vodou je zcela výjimečný případ, možný řešit ze stávající studny nebo novým vrtem, a odkanalizování jímkou na vyvážení a nebo

kanalizační přípojkou (již vámi předběžně schválenou pro RD na p.č. 53), která povede samospádem po mém p.č. 1116 a 30 do kanalizačního řádu v ulici Pánská, s tím, že přístup si zajistím sám po cestě která již existuje na mých pozemcích číslo 30 a 1116 tedy od ulice Pánská stávajícími vraty do objektu Tehov č.p. 12. Za tím účelem bych případně zřídil na svém vlastním pozemku číslo 30 a 1116 závazek odpovídající věcnému břemeni práva chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí – není předmětem řešení ÚP, je nyní součástí zastavitelných dle platného územního plánu, je věcí příslušného stavebního, příp. územního řízení.

Ad 3a. V souvislosti s možnými úvahami o etapizaci výstavby v ploše OV 2 připomínám, že jižní část plochy OV2 (plocha jižně od nadzemního elektrického vedení protínajícího plochu OV2) by – pokud by k etapizaci došlo – měla mít ve výstavbě přednost, a to proto, že se těsně přimyká k území OVS a je dokonce též částečně oplocena a výstavba na ní není tedy žádným zásahem do volné krajiny. Je to zároveň (pokud vím) jediná plocha určená k výstavbě stávajícím územním plánem obce Tehov, která nepředstavuje žádný zásah do volné krajiny (pozemky jsou většinou oploceny či ohrazeny). V této souvislosti připomínám zejména svůj pozemek číslo 55/2, který je dokonce již zhruba 50 let celý oplocen a nachází se v ploše OV 2 jižně od nadzemního elektrického vedení, a jeho zastavění by nepředstavovalo jakýkoli rušivý vliv na krajinu a urbanismus, a to dokonce ani v případě, že by se severně od nadzemního elektrického vedení ani v jiné části plochy OV 2 stavělo později nebo – po vyplacení vlastníků

pozemků obcí- případně nestavělo – bude prověřeno v rámci zpracování návrhu ÚP.

Ad 3b. Ve svažitém terénu OV 2 lze snáze uplatnit zajímavé urbanistické prvky nové výstavby včetně fotovoltaiky na střechách (jižní svah) zejména při správném dělení pozemků a architektuře. Zastavovány by přednostně měly být pozemky nejhůře zemědělsky obdělavitelné (svažitost) nejméně bonitní, a to je území OV 2, a zde jsou to navíc pozemky, jejichž zastavěním se na rozdíl od zastavění jiných pozemků neruší ráz obce, a to ani okolí jejího jádra (jak je tomu u OV 6) tak ani příjezdu k ní (jak je tomu u OV 1) – bude prověřeno v rámci zpracování návrhu ÚP.

Ad 4c) Určitou možností je možná též na p.č. 55/1 rozvinout výstavbu 5-ti rodinných domků v ploše OV 2 tak, že na něm takto vzniklé stavební pozemky budou přístupné z naší cesty na p.č. 1116 směrem k jihu, přičemž od severního okraje území OV 2 k cestě 1117 vedoucí k morovému kříži, tato cesta na mém pozemku 1116 na cestu obecní na pozemku číslo 1117 ústí přímo u morového kříže. Toto řešení dává možnost v budoucnu propojit prostřednictvím cesty 1116 morový kříž z páteřní komunikací lokality OV 2, která propojí sever obce navzájem, a to i pro pěší, směrem k Říčanskému lesu, což je pro obec Tehov atraktivní. – Bude prověřeno v návrhu nového ÚP, ale max. v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch podle dnes platného územního plánu, ale i ty budou dále redukovány.

Ad 4d) V případě, že bude akceptována v bodě 4c nastíněný rozvoj výstavby na p.č. 55/1 v rámci výstavby v OV 2, tedy čelní fronta 5-ti domů orientovaná k naší cestě ve směru návěs – morový

kříž, vedoucí po pozemku číslo 1116 (kterým končí západní polovina lokality OV 2 respektive její střední část), tak do budoucna uvažuji o tom místo již povolené restaurace v mé nynější někdejší stáji (kamenná budova s klenbami) navazující na prostor návěs – Objekt Tehov č.p. 12, rezervovat objekt naší někdejší stodoly na p.č. 30 stojící na pěší spojnici Tehov historická návěs pod kostelem - Tehov Morový kříž pro pizzerii (jistě, horizont 20 či možná i více let). V té souvislosti uvažuji v rámci rozvoje této zóny o zpřístupnění dvora na p.č. 30 a cesty 1116 veřejnosti a využití budov RD, stáje a výminku na návěs v usedlosti Tehov – Pánská č.p. 12 veřejnosti, a k tomu bude prodloužení této pěší osy ve směru morový kříž jako vycházkové šikovní. Máme tedy tedy rodící se pěší osu Kostel – Morový kříž. To stojí za to popracovat na řádném uchopení rozvoje lokality OV 2 do správných architektonických a urbanistických rukou a v té souvislosti si i více pohrát s lokalitami OV 1, OV 9, OV 6 jako lokalitami méně zaměřenými na výstavbu rodinných domků a více zaměřenými jako lokalitami tvořícími návěsí a jiné veřejnými prostory, což nemusejí být vždy a trvale výhradně jen prostranství. Přičemž není bez zajímavosti, že přeražením lokalit OV 1, OV 6 a OV 9 z výstavby OV do částečně výstavby jiného typu (služby a různá veřejná prostranství např.) se značně oddálí horizont startu jejich výstavby, a tím i nároků na infrastrukturu a tlaku na zvyšování počtu obyvatel obce, přitom se zlepší prostředí obce, a to vše přitom, na rozdíl od vyřazení některé z lokalit z výstavby vůbec, nebude znamenat pro obec zátěž v podobě nutnosti uhradit majitelům pozemků ve

vyřazených lokalitách majetkovou újmu. Ale ani i kdyby toho nebylo, je takové řešení, věřím, aspoň v něčem zajímavé a snad i přínosné. Reálné je nyní ještě beze zbytku. – Bude prověřeno jako inspirativní myšlenka v rámci návrhu urbanistické koncepce při tvorbě návrhu ÚP, nicméně platí základní premisa redukce naddimenzovaných rozvojových ploch.

Ad A) Neměli bychom opomenout, že jedním z velkých problémů obce je přetížení ulice Panská dopravou a její nedostatečná kapacita – Bude řešeno v rámci dopravního řešení návrhu ÚP a stažení koncepce ploch veřejné dopravní infrastruktury v podrobnosti odpovídající územnímu plánu.

Ad B) Z dlouhodobějšího hlediska je pravděpodobné, a to bez ohledu na naši vůli, ale vzhledem k tomu, že Tehov je druhou obcí za hranicí Prahy, že rozsah zastavěného území v obci vzroste výrazně, až násobně (násobky celých čísel), proto je smysluplné zabývat se při tvorbě územního plánu koncepcí území tak, aby bylo dostatek ploch na služby, občanskou vybavenost a veřejnou infrastrukturu a to zejména v jádru obce a na hlavních dopravních tepnách obce, aby totiž byla dostupnost služeb v docházkové vzdálenosti v jádru obce. Proto je žádoucí, aby plochy v jádru obce nebyly zastavěny a ani určeny k zastavění bytovou zástavbou, ale spíše určeny a rezervovány právě pro služby, občanskou vybavenost. To se týká ploch OV 6, OV 9, ale i OV 3, která přiléhá k hlavní cestě. – Cílem nového územního plánu je redukovat naddimenzovaný rozsah rozvojových ploch pro bydlení a na takto redukovaný rozsah zastavitelných ploch bude navržen odpovídající

rozsah ploch občanské vybavenosti, prověřit v návrhu.

Ad C) Též je potřebné zejména na rovinatých plochách v centru obce pamatovat na prostranství a zeleň, kterou bude možno přeměnit v parkovou zeleň až podíl zastavěných ploch v obci v poměru k velikosti katastru jako celku vzroste. Z tohoto hlediska je nutno ocenit záměr zbudovat pruh zeleně v zástavbě území OV 2 pod stávajícím elektrickým vedením napříč lokalitou OV 2. – Bude řešeno v souladu s ust. vyhl. 501/2006 Sb., tj. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Ad D) Je též žádoucí, aby obec přistoupila k tomu, že například pozemky, které jsou dosud v držení Státního pozemkového úřadu a mohly by sloužit jako cesty, byly v územním plánu jako cesty zakresleny, a aby si obec požádala Státní pozemkový úřad o jejich vydání do vlastnictví obce. Vlastnictví cest obcí je důležité pro rozvoj obce a proto by obec neměla tuto možnost, tedy požádat Státní pozemkový úřad o vydání cest do majetku cest, opominout. – Nesouvisí přímo s návrhem ÚP, jde o procesní věc.

Ad E) Při zařazování ploch k výstavbě do územního plánu by obec měla brát na zřetel skutečnost, že nelze do budoucna vyloučit zásadní zpřísnění politiky státu a EU ve směru vyjímání ploch orné půdy k výstavbě a zařazování ploch orné půdy do územního plánu, a proto by bylo praktické spíše než zásadně redukovat plochy určené k výstavbě, plochy k výstavbě zachovat

avšak výstavbu etapizovat v čase a regulovat a některé plochy určené nyní pro bytovou výstavbu určit nově jako plochy pro výstavbu občanské vybavenosti a služeb, jak je uvedeno shora. Realizaci jednotlivých etap zásadně podmínit rozvojem infrastruktury pomocí plánovacích smluv. Tak lze dosáhnout harmonického rozvoje, a to i ve středně a dlouhodobém časovém horizontu, kdežto zařazením jen malého rozsahu ploch k zástavbě vůbec by mohlo dojít k zastavení rozvoje obce, pokud se zásadně zpřísní režim vyjímání ploch ZPF k výstavbě. To je o důvod víc rezervovat v nynějším územním plánu v centru obce a při hlavních cestách plochy pro občanskou vybavenost. – Zohlednit při tvorbě návrhu ÚP.

Ad F) Při zařazování ploch k zástavbě by bylo šťastné postupovat tak, že jako první budou zařazeny plochy s již vydaným územním rozhodnutím a uzavřenou plánovací smlouvou a další plochy pak v tom pořadí, v jakém byly zařazeny k výstavbě v současnosti platném územním plánu obce, a to proto, že minulý územní plán vcelku správně zařadil – z nyní ještě nerealizovaných nejprve do ploch výstavby plochu OV 2 (je totiž v mírném jižním svahu méně vhodném k zemědělskému obdělávání a zároveň schován mimo jádro obce, čili život zde nebude rušit život v jádru obce) a teprve potom došlo k nepřiměřené expanzi ploch k zástavbě zařazením dalších ploch. – Stavby s vydaným územním rozhodnutím budou zařazeny do návrhu nového územního plánu, ostatní bude prověřeno v rámci návrhu.

Ad G) Při přípravě územního plánu zohlednit skutečnost, že někteří občané obce zakoupili po-

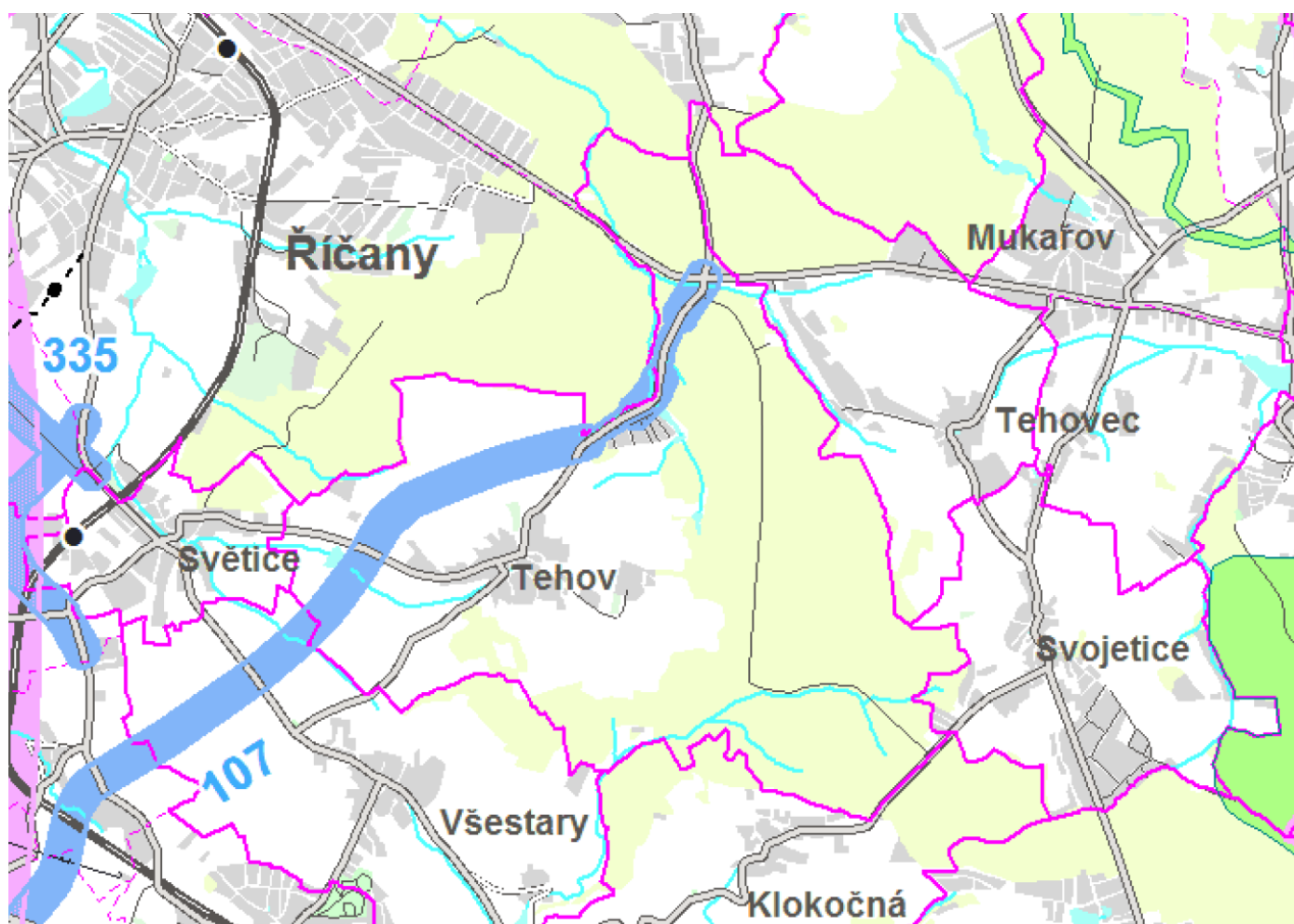
zemky v obci po té, co byly takové pozemky určeny územním plánem k zástavbě. – Bylo zohledněno již při tvorbě zadání ÚP, bude prověřeno v rámci návrhu.

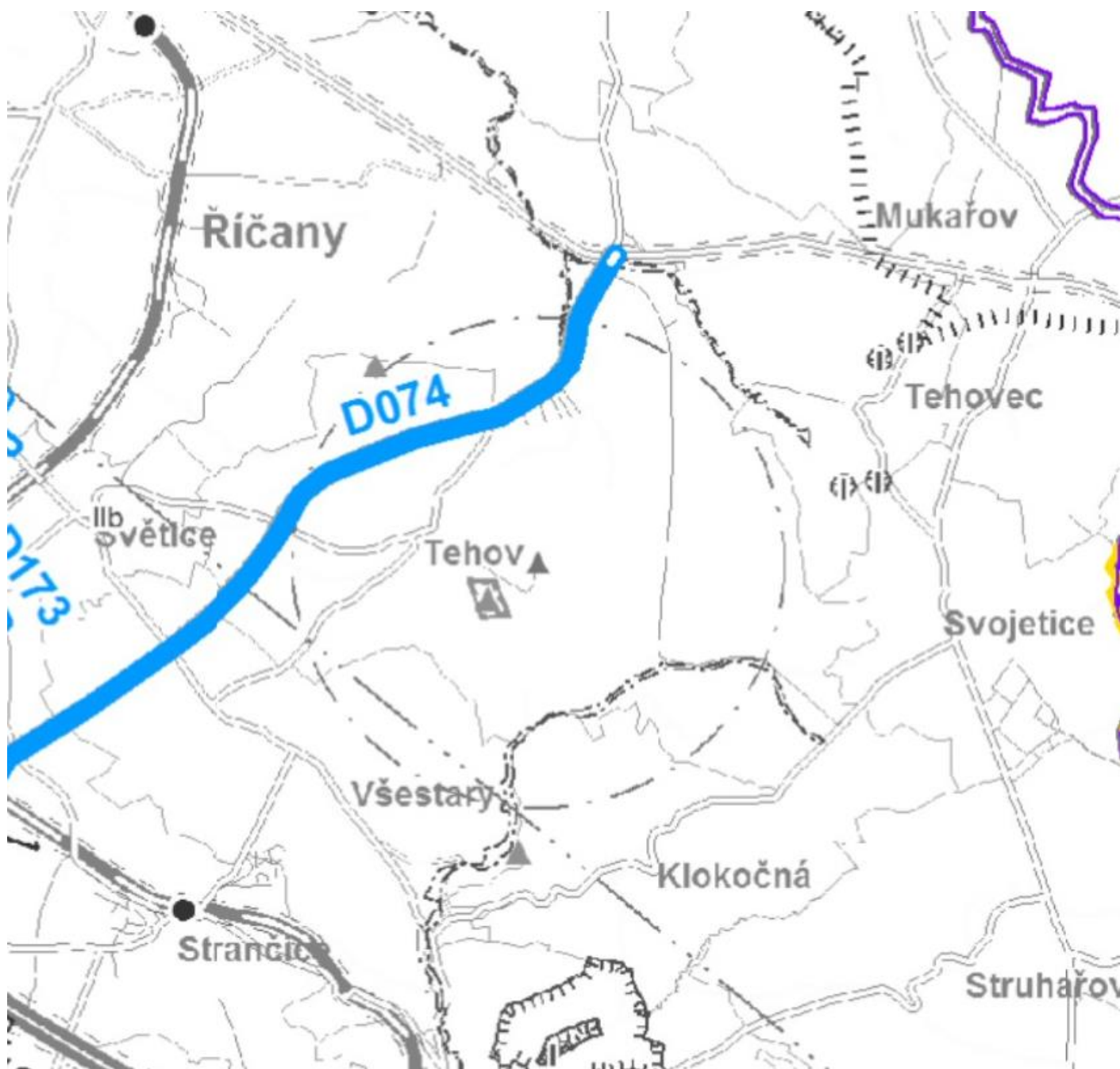
Ad H) Připomínám, že v zájmu přirozeného rozvoje obce je žádoucí zařadit do územního plánu jako plochu určenou k výstavbě rodinných domků plochu mého pozemku číslo 194/1 v k.ú. Tehov, přičemž jeho napojení na infrastrukturu stanovit po pozemku číslo 1094 v k.ú. Tehov. Je to první pozemek bezprostředně navazující na stávající zástavbu obce, tedy s minimálními nároky na další infrastrukturu ve srovnání s plochami jinými. Což přesně odpovídá požadavku zadání územního plánu, aby totiž rozvoj obce byl přirozený. – Bude prověřeno v rámci návrhu, nicméně zadání nepředpokládá další navyšování zastavitelných ploch nad rámec ploch již vymezených platným územním plánem.

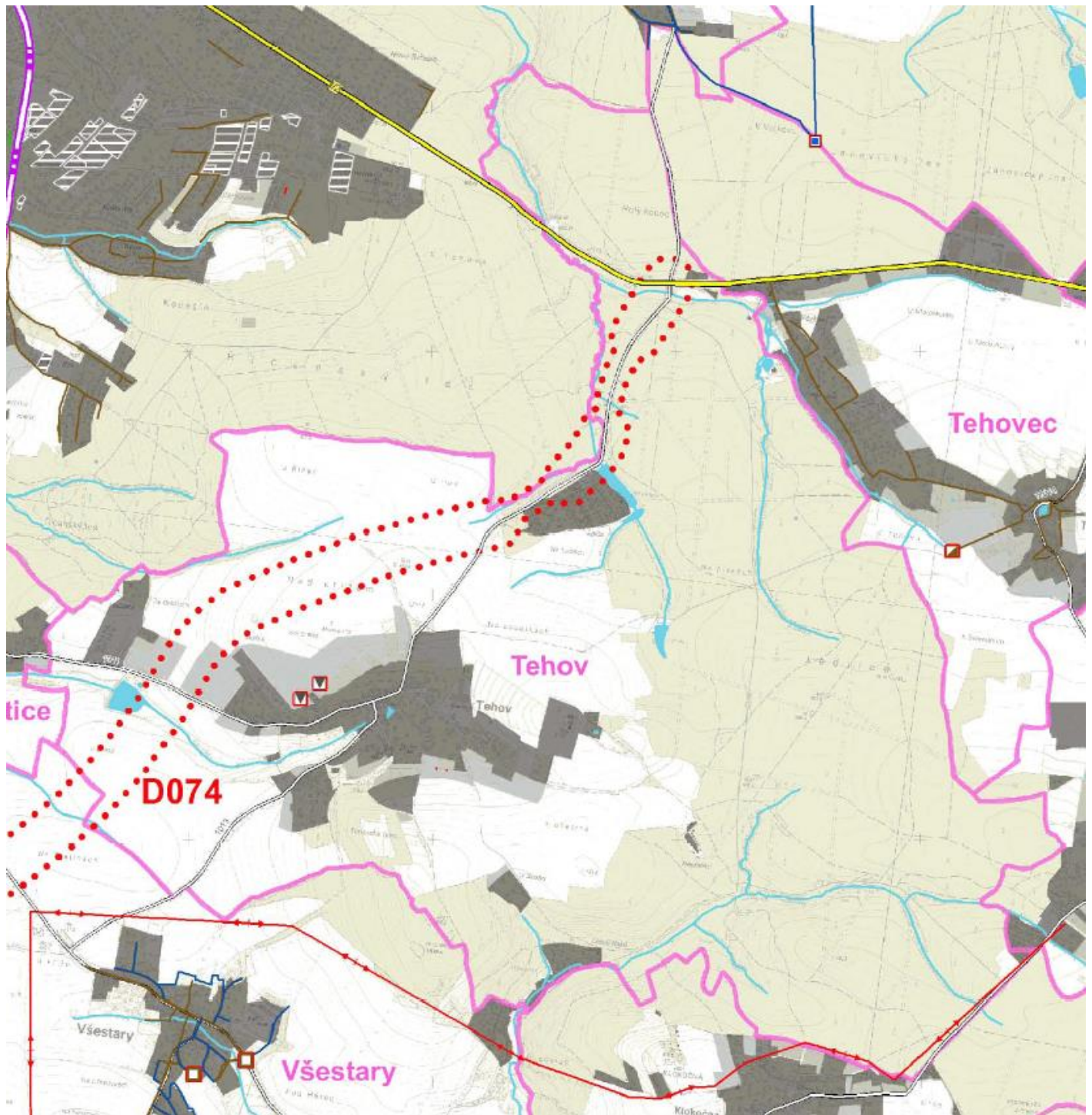
Ad I) Na mém pozemku v k.ú. Tehov číslo 55/2 se chystám v roce 2016 začít stavět 2 rodinné domky, přičemž zásobování pitnou vodou lze ze stávající studny. Vzhledem k existenci studny se jedná o zcela výjimečný případ, že uvedený RD lze zásobovat ze studny. Uvedený pozemek se nachází fakticky v proluce – nelze sem zajíždět zemědělskou technikou z lánu nad ním (úzký pozemek neumožňuje otáčení techniky, a je nevyužitelný jako orná půda (je oplocen a nachází se mezi dalšími oplocenými pozemky, navíc je na něm vysazen sad, stavět hodlám v místech, kde stromy v sadu již nejsou). Na mém pozemku v k.ú. Tehov číslo 55/1 chci v roce 2017 začít stavět až 5 rodinných domků a již pracuji na přípravách projektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o

Zadání územního plánu Tehov

pozemek na svážnici od lesa pod lánem je zde i dostatek podzemní vody pro případnou studnu k jejich zásobování pitnou vodou. – Bude prověřeno v rámci návrhu nového ÚP.







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 Všechromy) - 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