

ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEHOV



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel změny územního plánu:

Obecní úřad Tehov

Panská 107, Tehov, 251 01 Říčany

Objednatel:	Obec Tehov
Zhotovitel:	Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů
Zakázka:	23/11
Datum:	06/2024



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Tehov
b) Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
c) Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. arch. David Hlouch, starosta obce
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Otisk úředního razítka

Ve spolupráci zpracovali:

zhotovitel a pořizovatel Změny č. 5 Územního plánu Tehov

zhotovitel změny 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. Pavel Petrů,
autorizace ČKA č. 04476 (A.2)

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Pavel Petrů
Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková

pořizovatel změny územního plánu:

Obecní úřad Tehov



Panská 107, Tehov, 251 01 Říčany

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. arch. David Hlouch, starosta obce

Oprávněná osoba dle § 24 SZ:
Ing. arch. Radek Boček

OBSAH:

a) Postup při pořízení změny územního plánu	7
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	12
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	13
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	16
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	17
h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	41
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	41
j) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	72
k) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	73
l) Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (SZ)	74
m) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	74
n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	74
o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	75
p) Text s vyznačením změn	80
q) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	80
r) Vyhodnocení připomínek	80
s) Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	80

Odůvodnění návrhu změny územního plánu je de facto odůvodněním opatření obecné povahy (jehož formou se změna ÚP vydává), jedná se proto o obsáhlý a poměrně složitý materiál. Jeho obsah a náležitosti jsou stanoveny řadou právních předpisů, zejm. stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy a správním řádem. Pro laickou veřejnost jsou z textové části odůvodnění stěžejní zejména kap. g), i), v kterých je vyhodnoceno splnění požadavků zadání a komplexní odůvodnění navrhovaného řešení, a dále příloha (text s vyznačením změn), v které jsou vyznačeny navrhované změny v textové části územního plánu. S dokumentem je ale nutné pracovat jako s komplexním materiálem.

SEZNAM ZKRATEK A VYSVĚTLENÍ POJMŮ

APÚR	aktualizace politiky územního rozvoje
AZÚR	aktualizace zásad územního rozvoje
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
čl.	článek textové části platného územního plánu (doplněno jeho číselnou identifikací), pokud z kontextu neplyne jiný význam
DO	dotčený orgán
k. ú.	katastrální území, pokud je uváděno v souvislosti s konkrétním pozemkem, rozumí se katastrální území Tehov u Říčan
KN	katastr nemovitostí
ORP	obec s rozšířenou působností
p. č.	parcelní číslo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR, PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
PZK	plocha změny v krajině
RD	rodinný dům
RZV	rozdílný způsob využití (plocha s RZV – plocha s rozdílným způsobem využití)
Sk	Středočeský kraj
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále i jen jako „stavební zákon“
ÚP	územní plán, případně Územní plán Tehov (dle kontextu)
ZK	Zastupitelstvo Středočeského kraje
Změna č. 5	Změna č. 5 Územního plánu Tehov
Zm5	Změna č. 5 Územního plánu Tehov
ZO	Zastupitelstvo obce Tehov
ZoU	Zpráva o uplatňování ÚP Tehov za uplynulé období ze dne 22. 5. 2023 vč. pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, zpracoval Ing. arch. Radek Boček
ZÚR, ZÚR Sk	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ŽP	životní prostředí

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Postup při pořízení změny územního plánu

a) 1. Aktuální stav Územního plánu Tehov

Územní plán Tehov nabyl účinnosti dne 24. 4. 2018. Dosud byly vydány jeho tři změny, a to Změna č. 1 a Změna č. 2 ÚP, které obě nabýly účinnosti shodně dne 18. 11. 2021, a dále Změna č. 4 ÚP, která nabyla účinnosti dne 13. 07. 2023. Změna č. 4 je tak poslední vydanou změnou ÚP. Výchozím zněním ÚP pro zpracování Návrhu Změny č. 5 tak je dokumentace Úplného znění ÚP Tehov po vydání změn č. 1, č. 2 a č. 4. V minulosti bylo zahájeno pořizování Změny č. 3 ÚP, tato však dosud nebyla vydána.

a) 2. Rozhodnutí o pořízení Změny č. 5, základní informace o procesu pořizování

Změna č. 5 je pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Tehov za uplynulé období, která byla schválena Zastupitelstvem obce Tehov dne 22. 05. 2023 usnesením č. 3/6/2023 a která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP. Na základě této zprávy bude pořízena Změna č. 5 územního plánu Tehov tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. § 55a-55b a § 54 stavebního zákona.

Pořizovatelem Změny č. 5 je Obecní úřad Tehov, který si v souladu se stavebním zákonem zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro pořízení územně plánovací dokumentace. Zhotovitelem Změny č. 5 je společnost Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680, projektantem je Ing. Pavel Petruž. Další podrobnější informace o pořizovateli a projektantovi jsou uvedeny níže v kap. e) tohoto odůvodnění.

Zhotovitel vyhotovil návrh Změny č. 5 pro veřejné projednání na základě zprávy o uplatňování a uzavřené smlouvy o dílo. Návrh Změny č. 5 bude projednán v řízení o tomto návrhu, následovat budou další fáze postupu pořizování změny ÚP v souladu s právními předpisy.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

a) 3. Popis postupu při pořízení Změny č. 5 zpracovaný pořizovatelem

Text této kapitoly bude dopracován pořizovatelem po veřejném projednání Změny č. 5.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Jednou z nutných podmínek pro vydání ÚP i pro vydání všech jeho tří změn bylo mj. ověření, že tyto nebyly v rozporu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. A to ve znění těchto (pro ÚP Tehov) závazných nástrojů územního plánování, které bylo účinné v době jejich vydávání zastupitelstvem obce (toto ověření dle ust. § 54 odst. 2 SZ vždy předcházelo příslušnému vydání ÚP nebo jeho změny). Dalším předpokladem je to, že v případě potřeby Změnou č. 5 zajistit soulad ÚP Tehov s pro něj závaznými nástroji by bylo toto konstatováno ve ZoU.

Vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 5 s Politikou územního rozvoje ČR

Časová posloupnost – PÚR ČR a její aktualizace/ÚP Tehov (k datu 10. 11. 2023):

20. 7. 2009	schválena PÚR ČR (usnesením vlády č. 929)
15. 4. 2015	schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR (usnesením vlády č. 276)
24. 4. 2018	nabytí účinnosti ÚP Tehov (vydán usnesením ZO č. 3/34/2018)
2. 9. 2019	schválena Aktualizace č. 2 PÚR ČR (usnesením vlády č. 629) + schválena Aktualizace č. 3 PÚR ČR (usnesením vlády č. 630)
17. 8. 2020	schválena Aktualizace č. 5 PÚR ČR (usnesením vlády č. 833)
1. 9. 2021	závaznou se stala Aktualizace č. 4 PÚR ČR (schválena usnesením vlády č. 618/2021 dne 12. 7. 2021)
18. 11. 2021	nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Tehov (vydána usnesením ZO č. 3/25/2021) a Změny č. 2 ÚP Tehov (vydána usnesením ZO č. 4/25/2021)
13. 07. 2023	nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP Tehov
22. 05. 2023	schválení zprávy o uplatňování ÚP Tehov vč. pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP (usnesením ZO č. 3/6/2023)
01. 09. 2023	závaznou se stala Aktualizace č. 6 PÚR ČR (schválena usnesením vlády č. 542/2023 dne 19. 07. 2023)
01. 03. 2024	závaznou se stala Aktualizace č. 7 PÚR ČR (schválena usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024), schválena jako v pořadí poslední aktualizace APÚR, která je v době zpracování návrhu Zm5 závazná

Vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 5 se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Časová posloupnost – ZÚR Sk/ÚP Tehov (k datu 10. 11. 2023):

22. 2. 2012	nabytí účinnosti ZÚR Sk (vydané formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012)
26. 8. 2015	nabytí účinnosti 1. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015)
24. 4. 2018	nabytí účinnosti ÚP Tehov (vydán usnesením ZO č. 3/34/2018)
4. 9. 2018	nabytí účinnosti 2. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018)
18. 11. 2021	nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Tehov (vydána usnesením ZO č. 3/25/2021) a Změny č. 2 ÚP Tehov (vydána usnesením ZO č. 4/25/2021)
25. 8. 2022	nabytí účinnosti 7. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022)
3. 11. 2022	nabytí účinnosti 6. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. 9. 2022)
13. 07. 2023	nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP Tehov
22. 05. 2023	schválení zprávy o uplatňování ÚP Tehov vč. pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP (usnesením ZO č. 3/6/2023)
9. 11. 2023	nabytí účinnosti 3. aktualizace ZÚR Sk (vydaná usnesením ZK č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. 6. 2023) a 10. aktualizace ZÚR Sk (vydaná usnesením ZK č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. 6. 2023)

4. 1. 2024	nabytí účinnosti 11. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023)
26. 4. 2024	nabytí účinnosti 8. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023), účinná jako v pořadí poslední AZÚR

Plnohodnotné vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem bylo provedeno ve Zprávě o uplatňování ÚP Tehov, a to ve vztahu k jejich znění, které bylo platné v době zpracování návrhu této zprávy. V závěrech tohoto vyhodnocení byly definovány požadavky na dílčí změny v ÚP, které byly zpracovány do návrhu Změny č. 5.

V období mezi schválením ZoU a zpracováním návrhu Změny č. 5 byla schváleny a vydány Aktualizace č. 6 PÚR ČR (týkající se plochy pro suchou nádrž v povodí řeky Bečvy) a aktualizace č. 7 PÚR ČR (týkající se zrušení záměru D-O-L). Změny provedené těmito aktualizacemi byly prověřeny zhotovitelem Změny č. 5 a nevyplyvají z nich žádné přímé požadavky na zpracování do ÚP Tehov.

V období mezi schválením ZoU a zpracováním návrhu Změny č. 5 byla schváleny a vydány Aktualizace č. 3, č. 10, č. 11 a č. 8 ZÚR Sk. Změny provedené těmito aktualizacemi byly prověřeny zhotovitelem Změny č. 5 a nevyplyvají z nich žádné přímé požadavky na zpracování do ÚP Tehov.

Níže je provedeno primárně vyhodnocení Změnou č. 5 měněných částí ÚP s nadřazenými dokumentacemi.

b) 1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

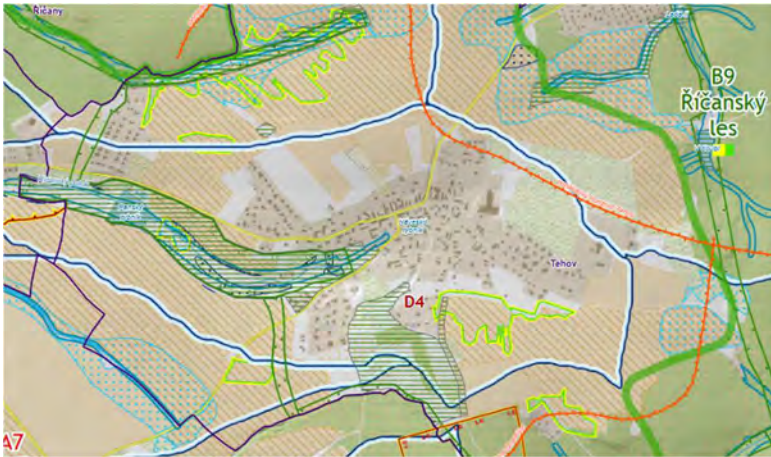
Z PÚR ČR vyplývá pro Územní plán Tehov, resp. jeho Změnu č. 5, požadavek zejména souladu této ÚPD s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Republikové priority jsou naplňovány platnou územně plánovací dokumentací. Záměry řešené Změnou č. 5 jsou spíše drobného rozsahu a bez významného vlivu, zásadním způsobem nemění stanovené zásady a podmínky jednotlivých koncepcí rozvoje území, tj. ani podmínky urbanistické koncepce ani koncepci uspořádání krajiny. Záměry jsou převážně vymezeny v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj (s výjimkou plochy technické infrastruktury navržené pro umístění vodojemu). Změna č. 5 tímto mj. minimalizuje fragmentaci krajiny a chrání nezastavěné území. Nové záměry jsou akceptovatelně napojitelné na síť dopravní a technické infrastruktury. Změna č. 5 nevymezuje plochy změn určené k zastavění v kontaktu se záplavovým územím. Zábory chráněných půd (tj. zábory půd I. a II. třídy ochrany) nejsou navrhovány. Změnou č. 5 měněné části jsou akceptovatelné z hlediska respektování priorit územního plánování a současně nejsou v rozporu či konfliktu se záměry PÚR, ani s úkoly pro územní plánování, které s těmito záměry souvisí.

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, řešeným územím neprochází žádná rozvojová osa republikového významu. Podmínky pro rozvojovou oblast OB1 jsou zpřesněny v ZÚR Sk – níže v podkap. b)2. je provedeno vyhodnocení týkající se této rozvojové oblasti v souvislosti s řešením Změny č. 5.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR ve znění aktualizace č. 4 stanovuje tyto úkoly pro územní plánování:

Úkoly pro územní plánování	Řešení platného ÚP Tehov a Změny č. 5 ÚP Tehov
a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s	Platný územní plán respektuje síť vodních toků a vodní plochy v řešeném území, respektuje břehovou a doprovodnou zeleň. Změna č. 5 navrhuje novou vodní plochu (K.22) jako součást LBC.5 a dále upřesňuje vymezení vodní plochy Náveský rybník a trasy některých nekatastrovaných vodních toků. V ploše změny v krajině K.27 je navrženo umístění vodních ploch dle upřesňujících podkladů (maximální rozlivné plochy mokřadních tůní).

doprovodnou zelení), cestní síť (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),	
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,	Možnost realizace revitalizačních úprav a renaturace vodních toků je jedno z přípustných využití ploch s RZV nezastavěného území – bylo doplněno návrhem Změny č. 5.
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	V podmínkách ploch s RZV urbanizovaného území jsou platnou ÚPD stanoveny podmínky intenzity využití ploch. Změna č. 5 doplňuje zásady vodního hospodářství týkající se hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích.
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	Změna č. 5 nemění zásady uspořádání krajiny. Zm5 jsou navrženy plochy změn v krajině pro plochy smíšené nezastavěného území s akcentací funkce přírodní, zemědělské (zatravnění) a ochrany proti ohrožení území povodněmi.
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,	Platným ÚP je respektována koncepce zásobování pitnou vodou stanovená platným ÚP. Zm5 toto respektuje a doplňuje zastavitelnou plochu Z.34 pro možnost umístění vodojemu.
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.	Zm5 vymezuje plochu změny v krajině K.27 na základě podkladu: „Tehov, Na Slatinách – krajinné úpravy a pozemkové uspořádání“. Řešené území je součástí Územní studie krajiny SO ORP Říčany:  Ve ZuO nebyl obsažen požadavek zapracování záměrů této studie do ÚP Tehov. V obecné rovině jsou návrhy opatření uvedené ve studii respektovány – jako protierozní, protipovodňová opatření, ochrana krajinného rázu, prostupnost území, ochrana přírodních hodnot aj., což je obecně řešeno již v textové části platného ÚP.

Závěr vyhodnocení:

Z přezkoumání provedeného výše vyplývá, že návrh Změny č. 5 je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v jejím aktuálním znění. Územní plán Tehov tak s ní bude v souladu i po vydání Změny č. 5.

b) 2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nebyl dosud vydán.

b) 3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje jsou obecně naplňovány platnou ÚPD, celkový soulad s touto nadřazenou ÚPD byl již vyhodnocen v odůvodnění platného ÚP Tehov a také ve Zprávě o uplatňování ÚP Tehov za uplynulé období, která zahrnuje i pokyny pro zpracování návrhu Zm5. Z požadavků DO uplatněného k ZoU - KÚ Středočeského kraje (06 / KUSK / 044004/2023/KUSK / 24.4.2023) nevyplývají žádné pokyny pro úpravu ÚP Tehov související s nadřazenou dokumentací (ZÚR Sk). Záměry řešené Změnou č. 5 zásadním způsobem nemění stanovené zásady a podmínky jednotlivých koncepcí rozvoje území, tj. ani podmínky urbanistické koncepce ani koncepci uspořádání krajiny.

Níže uvedené vyhodnocení je provedeno ve vztahu k aktuálnímu znění ZÚR Sk a pouze pro části ÚP měněné či dotčené Změnou č. 5.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (týkající se řešení Změny č. 5)	Řešení Změny č. 5 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.: <i>(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:</i> <i>a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;</i> <i>b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;</i> <i>c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů;</i>	Respektována je založená urbanistická struktura sídla, možnosti dalšího rozvoje na ni navazují. Pro jednotlivé typy ploch RZV jsou v platném ÚP stanoveny podmínky prostorového uspořádání, Změna č. 5 tyto podmínky respektuje. Změnou č. 5 jsou vymezovány nové plochy změn v krajině – plochy zeleně převážně pro založení či rozšíření prvků ÚSES, pro snižování ohrožení území povodní, vodní plochy, plochy s protierozní či izolační funkcí apod. Tyto plochy posilují stabilitu a rozmanitost kulturní krajiny a přispívají k ochraně krajinného rázu. Změna č. 5 vymezuje části území s prvky regulačního plánu a stanovuje v nich regulaci tak, aby byl zachován venkovský charakter sídla a nebyly narušovány cenné historické urbanistické struktury nevhodnou zástavbou. Zm5 nevymezuje nové rozvojové plochy, jejichž umístění by vedlo ke srůstání sídel nebo ke snížení prostupnosti krajiny.
<i>(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:</i> <i>b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturu;</i> <i>c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:</i> <i>- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;</i> <i>- vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.</i> <i>d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a</i>	Změna č. 5 vymezuje nové rozvojové plochy pro veřejná prostranství (vč. těch s vyšším podílem zeleně). Dále jsou ve Zm5 vymezeny části územního plánu s prvky regulačního plánu, ve kterých jsou stanoveny podmínky týkající se ochrany stávajících hodnotných veřejných i neveřejných prostranství (ul. Panská a Hasičská, centrum obce, lokalita Hačalka). Změnou č. 5 jsou vymezeny rozvojové plochy pro nepobytovou rekreaci (oddechové plochy), které budou sloužit hlavně jako zázemí pro místní obyvatele. Změna č. 5 vymezuje plochy přestavby pro efektivní využívání zastavěného území. Podmínky pro rozvoj rekreace a turistiky jsou

<i>turistiky vytvářením podmínek:</i> - <i>pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,</i> - <i>pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,</i> - <i>pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:</i> •	stanoveny již v platném ÚP, Zm5 toto respektuje. Změna č. 5 nově stabilizuje již realizované cesty v krajině jako plochy DS.2 a dále vymezuje koridory dopravní infrastruktury pro možnost realizace nových místních a účelových komunikací. Změnou č. 5 jsou vymezeny rozvojové plochy pro nepobytovou rekreaci (oddechové plochy).
Řešené území je součástí ZÚR SK upřesněné Metropolitní rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha - čl. (10) Vytvářeny budou podmínky pro splnění stanovených úkolů pro územní plánování čl. (12): a) <i>vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;</i> c) <i>v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;</i>	Koridor pro přeložku silnice II/107 je vymezen a upřesněn již platným ÚP Tehov, Zm5 pouze mění jeho označení v souladu se „standardizací“ (nově CNZ.107). Zm5 vymezuje nové plochy pro nepobytovou rekreaci (oddechové plochy) v návaznosti na nově vymezené plochy bydlení. Tyto plochy jsou drobného rozsahu, leží na okraji sídla či jeho místní části a nenarušují hodnoty území.
Vytvořeny budou podmínky pro záměry na vybrané silniční síti pro umístění přeložek a obchvatů – silnice II. třídy - čl. (142): - <i>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. (III.) třídy koridor v šířce 180m, neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak (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>	Koridor pro přeložku silnice II/107 je vymezen a upřesněn již platným ÚP Tehov, Zm5 doplňuje podmínky jeho křížení s ostatní dopravní infrastrukturou. Koridor je upřesněn v kontaktu s přírodními hodnotami řešeného území již v platném ÚP Tehov. Zm5 doplňuje podmínku etapizace ve smyslu, že náhradní výsadba zeleně v ploše koridoru musí být prováděna nejpozději současně s realizací stavby přeložky silnice II/107 a upřesňuje podmínky křížení s dalšími prvky dopravní infrastruktury.
ZÚR Sk vymezují na řešeném území veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury - čl. (230): - D074 – Koridor silnice II/107: úsek Všechnomy – I/2	Koridor je vymezen jako VPS dopravní infrastruktury již v platném ÚP, Zm5 toto respektuje a pouze upravuje jeho označení v souladu se „standardizací“.

Závěr vyhodnocení:

Z přezkoumání provedeného výše vyplývá, že návrh Změny č. 5 je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v jejich aktuálním znění. Územní plán Tehov tak s nimi bude v souladu i po vydání Změny č. 5.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změnou č. 5 měněné části ÚP neovlivňují širší vztahy v území.

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 ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV
<i>(1) 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>	Tento cíl je naplňován platnou územně plánovací dokumentací. Změna č. 5 toto respektuje a nemění. Změna č. 5 vytváří podmínky pro možnost realizace záměrů v plochách změn zejména pro funkce bydlení, rekreace (převážně nepobytové) a technické infrastruktury. Vymezeny jsou plochy změn i pro funkce nezastavěného území (plochy zeleně přírodní, plochy smíšené nezastavěného území, vodní plochy aj.) dále plochy a koridory dopravní infrastruktury. Zm5 vymezuje jako stabilizované části ploch změn, na kterých je již realizována zástavba, která je evidována v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, vč. proluk.
<i>(2) 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>	Platný územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj v řešeném území. Tyto jsou nadále sledovány a prověřovány. Změna č. 5 řeší konkrétní požadavky stanovené ve ZoU, která byla projednána a odsouhlasena zastupitelstvem obce.
<i>(3) 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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.</i>	Platný územní plán byl v souladu se stavebním zákonem projednán a posouzen. Stejně tak bude i Změna č. 5 zákonným postupem projednávána, posuzována a dle výsledků projednání případně upravena. Po jejím vydání se stane závazným dokumentem pro rozhodování v území a bude jedním z nástrojů pro práci orgánů územního plánování.
<i>(4) 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>	Platná územně plánovací dokumentace respektuje kulturní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území známé limitující údaje a jevy v řešeném území. Stejně principy jsou respektovány při zpracování Změny č. 5. Prověřeno a aktualizováno bylo vymezení zastavěného území v rozsahu celého řešeného území, a to v souladu s aktuálně platnou legislativou. Změna č. 5 vymezuje do nezastavěného území plochy změn v krajině pro doplnění ploch smíšených a ploch přírodních (nejčastěji souvisejících s rozšířením ploch ÚSES) a dále nové vodní plochy, čímž přispívá k ochraně krajiny.
<i>(5) 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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická</i>	Změna č. 5 respektuje podmínky stanovené platnou ÚPD a neupravuje podmínky pro rozhodování vázané na ust. § 18 odst. 5 SZ. Zm5 doplňuje do základní koncepce rozvoje území obce podmínku vylučující záměry a činnosti související s těžbou v celém řešeném území – s ohledem na ochranu krajinného rázu a přírodních hodnot.

zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.	
(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Obec Tehov má vydaný územní plán, tedy tento cíl nemůže být samostatně Změnou č. 5 naplňován.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ - § 19 SZ	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV
(1) Úkolem územního plánování je zejména: a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, c) 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, d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci), g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především	a) Záměry řešené Změnou č. 5 nemění koncepcí stanovené platným ÚP, zásadním způsobem neovlivňují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty řešeného území. b) Změna č. 5 ve svém řešení nemění zásady stanovených koncepcí rozvoje ani ochrany hodnot. c) Záměry řešené Změnou č. 5 ÚP jsou prověřeny s ohledem na uvedené aspekty. Zm5 nevymezuje plochy v lokalitách, kde by mohla být zástavba pro funkci bydlení nebo rekreace ovlivněna negativními vlivy na životní prostředí. S ohledem na veřejné zájmy bude Zm5 prověřena a posouzena v rámci projednání návrhu změny, a to zejména ze strany dotčených orgánů. d) Záměry řešené Změnou č. 5 nemění zásadně podmínky prostorového uspořádání stanovené platným ÚP, respektována je urbanistická struktura sídla i stanovené požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb. Změna č. 5 doplňuje do ÚP prvky regulačního plánu – vymezuje lokality, kde je vhodné chránit stávající charakter a hodnoty území (urbanistické, architektonické aj.) e) Viz d). V nově vymezených plochách změn jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. f) Řešení Změny č. 5 v souvislosti s požadavky na návrh Zm5 stanovuje etapizaci pro plochu přestavby na bydlení (P.09) a pro výsadbu zeleně v koridoru DI (CNZ.107). Dále je v zadáních regulačního plánu nově stanoven požadavek etapizace zástavby za účelem vytvoření územních podmínek pro udržitelný rozvoj území. g) Změna č. 5 vymezuje nové plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodních priorit a ochrany proti ohrožení území. h) Změna č. 5 se této problematiky nedotýká,

přírodě blízkým způsobem, h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu, k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území, n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak, o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů, p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	řešeno v platné ÚPD. i) Záměry řešené Změnou č. 5 respektují koncepcie stanovené platným ÚP, aktualizována je hranice zastavěného území a dále jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení, rekreace a dopravní a technické infrastruktury. j) Změna č. 5 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD. k) Změna č. 5 respektuje urbanistickou koncepci stanovenou platným ÚP Tehov a nevymezuje nové rozvojové lokality, které by zvyšovaly nároky na veřejnou infrastrukturu obce. l) Řešení Změny č. 5 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD. m) Řešení Změny č. 5 nenavrhuje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území. n) Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje NATURA č.j. 046404/2023/KUSK ze dne 20.4.2023 nebude součástí Změny č. 5 ÚP Tehov hodnocení vlivů na EVL a PO soustavy NATURA 2000, protože tímto stanoviskem krajský úřad vyloučil možný významný negativní vliv obsahu změny na EVL a PO soustavy Natura 2000. Ve Zm5 tudíž není zpracováno naturové hodnocení a nejsou navrhována žádná kompenzační opatření. o) Změna č. 5 se této problematiky dotýká pouze doplněním obecné podmínky, která v řešeném území nepřipouští žádné záměry a činnosti související s těžbou – s ohledem na ochranu krajinného rázu a přírodních hodnot (jeden z pokynů ZoU). p) Řešení Změny č. 5 navazuje na platnou ÚPD a řeší jen dílčí úpravy, které neovlivňují zásadně stanovené koncepce, podmínky a zásady. Dokumentace je zpracována autorizovanou osobou.
(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.	Na základě koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje SEA č.j. 044004/2023/KUSK ze dne 24.4.2023 nebude součástí Změny č. 5 ÚP Tehov hodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, protože tímto stanoviskem krajský úřad vyloučil možný významný negativní vliv obsahu změny na životní prostředí a nepožadoval toto hodnocení. Pro návrh Změny č. 5 tudíž není ve fázi návrhu pro veřejné projednání zpracováno posouzení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území.

Z výše uvedeného přezkoumání vyplývá, že návrh Změny č. 5 je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního

plánování a v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území. Územní plán Tehov tak s nimi bude v souladu i po vydání Změny č. 5.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

- a) Změna č. 5 Územního plánu je zpracována 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.
- b) Zastupitelstvo obce Tehov, které schválilo ZoU, je příslušným zastupitelstvem k vydání Změny č. 5. V těchto záležitostech rozhoduje v samostatné působnosti (viz § 6 SZ). V závěru ZoU je výslovně uvedeno, že se předpokládá pořízení Změny č. 5 zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona.
- c) Pořizovatelem Změny č. 5 je Obecní úřad Tehov, oprávněnou úřední osobou pořizovatele je Ing. arch. David Hlouch (starosta obce Tehov). Oprávněnou osobou dle § 24 SZ je Ing. arch. Radek Boček (fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ust. § 24 SZ), jehož prostřednictvím si Obecní úřad Tehov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro pořízení územně plánovací dokumentace ve smyslu § 6 odst. 2 SZ.
- d) Zhotovitelem Změny č. 5 je na základě uzavřené smlouvy o dílo společnost Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680. Projektantem je Ing. Pavel Petruš, autorizovaný architekt – č. autorizace 04476, typ autorizace A.2 (pro obor územní plánování), který je v souladu s ust. § 4 a § 17 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě oprávněn vypracovávat mj. územně plánovací dokumentaci.
- e) Návrh Změny č. 5 obecně respektuje zásady a požadavky SZ stanovené zejm. v § 43 a § 55 odst. 4 – 6, používá pojmy v souladu s §2 (více v kapitolách g) a i) tohoto odůvodnění).
- f) Soulad návrhu Změny č. 5, resp. soulad měněných částí ÚP s jednotlivými ustanoveními SZ a vyhlášek je uváděn v celém textu tohoto odůvodnění. Soulad návrhu Změny č. 5 s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 SZ) je popsán v příslušné kapitole tohoto odůvodnění. Věcný obsah grafické i textové části Zm5 je zpracován koordinovaně v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci. Podrobnosti o souladu Zm5 s vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. jsou popsány zejm. v kapitolách g) a i) tohoto odůvodnění.
- g) Odůvodnění návrhu Zm5 obsahuje v době jeho zpracování dostupné informace, důvody jednotlivých výroků a úvahy, kterými se projektant řídil při zpracování návrhu. To vše za účelem poskytnutí (pokud možno) všech potřebných informací při projednávání návrhu i při vydávání Zm5. Cílem zpracovaného odůvodnění je i zajištění budoucí přezkoumatelnosti opatření obecné povahy v případě, že bude v budoucnosti Zm5 posuzována v přezkumném řízení. V rámci odůvodnění projektant proto vyhodnotil všechny tematické okruhy uvedené v ust. § 53 odst. 4 SZ tak, aby pořizovatel mohl přezkoumat soulad návrhu Zm5 s těmito okruhy. Odůvodnění návrhu Zm5 dále splňuje požadavky uvedené v ust. § 53 odst. 5 SZ, které bylo možné zhotovitelem v době zpracování návrhu pro veřejné projednání zpracovat.
- h) Změna č. 5 mění seznam funkčních typů a podtypů ploch s rozdílným způsobem využití. Dosud užívané členění ploch s RZV bylo stanoveno a odůvodněno v předchozích fázích pořizování platného ÚP, ve Zm5 jsou pouze upraveny názvy některých ploch s RZV v souladu se zavedeným jednotným standardem. Nově je Změnou č. 5 zaváděn jeden typ plochy s RZV (odůvodněno v podkapitole i)12.1. tohoto odůvodnění).
- i) Změna č. 5 mění názvy vybraných kapitol textové části ÚP v souladu s aktuálně platnou legislativou, tj. v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – viz podkap. i) 5.
- j) Změna č. 5 aktualizuje zastavěné území v souladu s požadavky SZ – viz podkap. i) 7.
- k) Od 1. 1. 2023 je vyhláška č. 500/2006 Sb. účinná ve znění novely provedené vyhláškou č. 418/2022 Sb. a vyhláška č. 501/2006 Sb. je účinná ve znění novel provedených vyhláškami č. 360/2021 Sb. a č. 418/2022 Sb. - vybrané části Změny č. 5 jsou zpracovány v jednotném standardu.

- l) V době zpracování návrhu Změny č. 5 jsou účinné vybrané části zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), nicméně dle ust. § 334a je období 1. 1. 2024 - 30. 6. 2024 přechodným obdobím. Účinné části zákona č. 283/2021 Sb. nemají v době zpracování návrhu pro VP na řešení Zm5 přímý vliv.
- m) Změna č. 5 v rozsahu celého řešeného území prověřila soulad s nadřazenými nástroji územního plánování - PÚR ČR a ZÚR Sk. Územní rozvojový plán nebyl dosud vydán.
- n) Pro zpracování Změny č. 5 byly použity aktuální mapové podklady - digitální katastrální mapa (aktuální k 03. 06. 2024).
- o) Pro údaje o limitech využití území, které jsou vyznačeny např. v grafické příloze odůvodnění – Koordinační výkres, byla využita data poskytnutých ÚAP ORP Říčany.

Návrh Změny č. 5 Územního plánu Tehov je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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 Změny č. 5 respektuje limity využití území, především ochranná pásma a jejich ochranné režimy. Respektuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v řešeném území. Respektovány jsou civilizační hodnoty např. v podobě veřejné infrastruktury – silniční dopravy, technické infrastruktury, dále přírodní hodnoty území – systém ÚSES na lokální úrovni. Respektovány jsou vodní plochy a toky, do jejich manipulačního pásma nejsou navrhovány záměry, které by znemožňovaly nebo významně ztěžovaly jejich údržbu.

Řešení návrhu Změny č. 5 ÚP Tehov respektuje mj. požadavky:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, rozdělení na výrokovou část a odůvodnění;
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhlášky 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, která upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Odůvodnění návrhu ÚP obsahuje vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF, které je zpracováno v souladu s požadavky této vyhlášky;
- zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon);
- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně a doplnění některých zákonů (vodní zákon);
- zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, a dalších.

Vyhodnocení souladu návrhu s požadavky zvláštních právních předpisů se dotýká i další kapitoly tohoto odůvodnění. Soulad s ochranou veřejných zájmů posuzují zejména dotčené orgány, které k tomuto návrhu uplatní svá stanoviska. Ta budou zapracována do této kapitoly a budou další součástí tohoto vyhodnocení, kterou zpracuje pořizovatel.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu Tehov

Ze Zprávy o uplatňování ÚP Tehov za uplynulé období vyplynul mj. požadavek na pořízení Změny č. 5 ÚP Tehov tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. § 55a-55b a § 54 stavebního zákona.

Požadavky jsou v rámci ZuO obsaženy převážně v kapitole e) *pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP,*

v rozsahu zadání změny, nad rámec pokynů v této kapitole obsahuje ZoU ještě shrnutí závěrů vždy na konci některých dalších kapitol. Níže je provedeno vyhodnocení jednotlivých závěrů a splnění pokynů dle jednotlivých kapitol ZoU, ve kterých jsou obsaženy. Citace jednotlivých požadavků je uvedena kurzívou na začátku každého níže uvedeného bodu vyhodnocení (pozn.: zdůvodnění přijatého řešení je popsáno v i dalších kapitolách tohoto odůvodnění, zejm. v kap. i), a proto je nutné pracovat koordinovaně i s dalšími kapitolami, jelikož se vzájemně doplňují.):

g) 1. Vyhodnocení splnění závěru v kapitole „a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území“

- 1) *Hlavním podnětem ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu je skutečnost, že uplyne 4-letá lhůta od vydání původního územního plánu Tehov a Obecní úřad Tehov chce naplnit literu zákona dle ust. § 55 stavebního zákona. V územním plánu stanovená základní koncepce rozvoje území a stanovená urbanistická koncepce může zůstat zachována, vyjma toho, že bude přísněna prostorová regulace staveb v rámci vymezených zastavitelných ploch a v některých případech i pro vybrané lokality zastavěného území (uliční fronta proti obecnímu úřadu, lokality Hačálka, centrum obce). Z hlediska ochrany krajiny a krajinného rázu bude stanoveno omezení z hlediska budoucí realizace vedení technické infrastruktury, zejména vedení VN (požadavek na umístění pod zem v intravilánu sídla a v zastavitelných plochách) a jiny pro účely těžby tam, kde doposud není vymezeno CHLÚ nebo dobývací prostor, zejména pro ochranu lesních ploch a krajiny obecně.*
- Všechny požadavky uvedené v tomto bodě jsou obsaženy i v pokynech kap. e) ZoU a jejich splnění je tedy vyhodnoceno níže.

g) 2. Vyhodnocení splnění závěru v kapitole „b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů“

- 2) *Problémy k řešení v rámci změny č. 5 vyplývající z 5. aktualizace rozboru udržitelného území ÚAP ORP Říčany pro správní území Obce Tehov jsou především: vybudování sběrného dvora – je již řešeno stávajícím územním plánem, bude posíleno jako veřejně prospěšná stavba, řešení problémů spojených s enormním nárůstem počtu obyvatel – bude stanovena vhodná etapizace výstavby v již vymezených zastavitelných plochách, problémy v dopravě – bude vypuštěn návrh kruhové křižovatky ul. Choceradská a K Tehovci – vše nutné řešit navazující změnou územního plánu.*
- Plocha pro možnost vybudování sběrného dvora je Změnou č. 5 rozšířena (zastavitelná plocha Z.25). Plocha není vymezena jako VPS, protože všechny pozemky pro plánované rozšíření jsou již ve vlastnictví Obce Tehov (příp. Technické služby Tehov s.r.o.). Jako VPS technické infrastruktury nebyly vymezeny ani stávající rozvojové plochy pro rozšíření sběrného dvora vymezené již v platném ÚP.
 - Požadavek na stanovení etapizace výstavby je Zm5 doplněn do zadání obou regulačních plánů. Stanovení etapizace bude vázáno zejm. na kapacity veřejné infrastruktury a na zajištění podmínek pro sociální soudržnost obyvatel území — viz podrobnější odůvodnění pokynů kap. e) ZoU níže.
 - Požadavek vypuštění návrh kruhové křižovatky ul. Choceradská a K Tehovci se netýká řešeného území obce Tehov (jedná se pravděpodobně o křižovatku v obci Svojetice). Zhotovitel považuje uvedení za nesprávnost, požadavek tudíž není splněn.

g) 3. Vyhodnocení splnění závěrů v kapitole „c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“

Vyhodnocení návrhu Změny č. 5 s nadřazenou dokumentací je podrobně uvedeno v kap. b) tohoto odůvodnění. Konkrétně k jednotlivým požadavkům:

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem - Promítnout výše uvedené úkoly pro územní plánování do celkové urbanistické koncepce a do vodohospodářské koncepce změny č. 5 územního plánu Tehov.

- Splněno, viz kap. b) tohoto odůvodnění

ZÚR vymezují ve správním území Obce Tehov záměr nadmístního významu dopravní infrastruktury č. 107, což je koridor pro severozápadní obchvat sídla Tehov na silnici II. třídy | Již zapracováno ve stávající podobě územního plánu, koridor severního obchvatu silnice II/107, kód Z16k, zůstane zachován ve stávající podobě, ale bude doplněna etapizace, která stanoví, že výsadba na plochách musí být prováděna nejpozději současně s realizací stavby obchvatu komunikace, v místě křížení s lokálním biocentrem LBC5 bude preferována výsadba zeleně ještě před započítáním výstavby komunikace, toto lokální biocentrum LBC5 bude rozšířeno v místě plánovaného křížení s navrhovaným obchvatem silnice II/107 východně od rybníka Panský a naopak bude zrušena územní rezervu R01 pro vodní plochu.

- Splněno, požadavek je obsažen i v pokynech kap. e) ZoU, odůvodněno níže

g) 4. Vyhodnocení splnění závěru v kapitole „d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona“

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nyní nenavrhuje aktivně nové zastavitelné plochy, pořizovatel se domnívá, že zastavitelných ploch je v současném územním plánu Tehov vymezeno dostatek. V rámci řešení lokality Hačálka a lokálního biokoridoru na severovýchodním okraji této lokality a v rámci řešení nového dopravního napojení pro plochy Z13a a Z13b, případně i Z13b na jihovýchodním okraji Tehova lze nicméně uvažovat o přidání jednotek stavebních pozemků pro rodinné domy. Je ale nutné vymezit plochu s možností umístění obecního bytového domu nebo 2-3 obecních bytových domů v centrální části sídla tak, aby územní plán mohl reagovat na trend pokračujícího lineárního navyšování počtu obyvatel Tehova a zároveň na současný trend v bydlení spočívající v postupném odklonu od vlastnické bydlení v RD k nájemnímu bydlení v domech bytových, pro nízkopříjmové a v okolí hl.m. Prahy i středně-příjmové skupiny obyvatel.

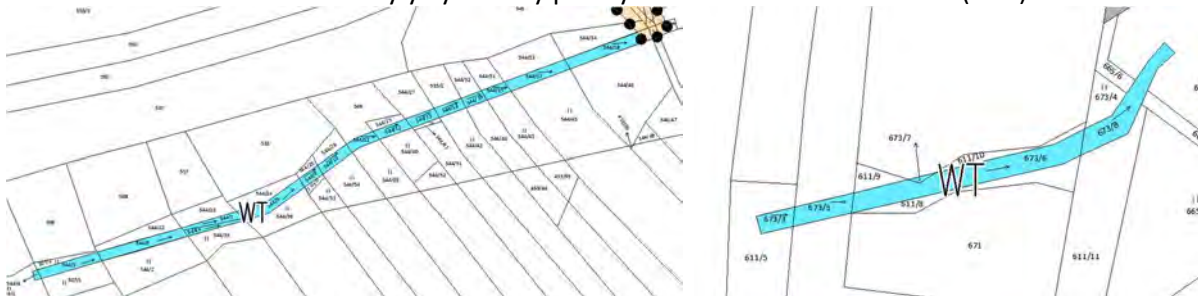
- Splněno, požadavky uvedené v tomto bodě jsou obsaženy i v pokynech kap. e) ZoU a jejich splnění je tedy vyhodnoceno níže a dále taky v kap. n) tohoto odůvodnění

g) 5. Vyhodnocení splnění pokynů obsažených ve ZoU v kapitole „e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny“

1) Ve změně č. 5 bude využita aktuální podkladní mapy katastru nemovitostí k 31.3.2023.

- V návrhu Změny č. 5 pro VP byla použita aktuální mapa KN k datu 03. 06. 2024. V souvislosti s použitím aktuální mapy KN byly ve Zm5 provedeny úpravy vymezení některých ploch s RZV, a to s cílem zajistit soulad jejich vymezení s aktuálním mapovým podkladem ÚP:

- v rozsahu zobrazených pozemků druhu „vodní plocha“ v severní části řešeného území byly vymezeny plochy WT – vodní a vodních toků (stav):



pozn.: vymezení vodní plochy Náveský rybník jako plochy WT (stav) bylo upraveno s ohledem na skutečný tvar vodní plochy a na pokyn pořizovatele po pracovním jednání (15. Návesní rybník bude vymezen jako plocha vodní a vodních

toků „WT“ dle platného územního plánu, kde to je vymezeno překryvnou funkcí, protože obec již má rekonstrukci rybníka řádně povolenou):



- na parcele p.č. 938 druhem pozemku „lesní pozemek“ byly vymezeny plochy LU – lesní všeobecné, pokud nebylo v požadavcích Zm5 stanoveno jinak:



- mimo zastavěné území byl realizován záměr v zastavitelné ploše Z15 (Pumptrack Tehov, hasičské hřiště), tato zastavitelná plocha byla ve Zm5 zrušena a vymezena jako stabilizovaná plocha RO spolu s navazující cestou na Světice, která byla vymezena jako DS.2:



2) Bude použit nový datový model MMR „Standard vybraných částí územního plánu“, projektant se zaváže k tomu, že bude vydáno, po vydání změny v zastupitelstvu, kladné ověření krajského úřadu elektronickým kontrolním nástrojem, tzv. ETL nástroj, nástroj pro kontrolu dat územních plánů, jejich změn a úplných znění, dle jednotného standardu, pro dokumentaci této změny.

- Splněno - Změna č. 5 mění ÚP tak, aby byl po jejím vydání zajištěn soulad ÚP s vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. v jejich aktuálním znění, tedy aby ÚP byl v souladu i s metodickým pokynem „Standard vybraných částí územního plánu, verze 2. 1. 2023“. Podrobněji viz podkap. i) 3. textové části odůvodnění.
- S ohledem na požadavek souladu ÚP s metodickým pokynem MMR („Standard“) byla zrušena plocha přestavby P02 (část stávající silnice III/1011), protože dle platné legislativy není možné vymezovat plochu přestavby mimo zastavěné území.

3) Bude provedena aktualizace zastavěného území dle podkladů pořizovatele, KN a stavebního úřadu, již konzumované stavby budou vymezeny jako stav, součást zastavěného území, a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Bude aktualizována hranice zastavěného území k datu 31.3.2023.

- Ve Změně č. 5 byla aktualizována hranice zastavěného území dle aktuální mapy KN (k datu 03. 06. 2024). Aktualizace ZÚ byla provedena podle údajů v KN a na základě průzkumu aktuálního stavu v území a je podrobně odůvodněna v podkap. i) 7. Konzumované rozvojové plochy či jejich části jsou vymezeny jako stabilizované, v souladu s pokyny pořizovatele byly do zastavěného území agregovány i proluky.

4) Ve změně budou rovněž aktualizovány stavby dopravní a technické infrastruktury, ty části těchto staveb, které již byly realizovány, budou vyjmuty z návrhu a případně též z výčtu veřejně prospěšných staveb a budou vymezeny jako stav.

- Chodníky, které jsou v platném ÚP vedeny jako záměry VPS dopravní infrastruktury VD2 a VD3 (chodníky) již byly realizovány a jsou proto Změnou č. 5 vyjmuty z výčtu VPS.
- Záměr VPS dopravní infrastruktury VD4 je vyjmut z výčtu VPS, protože pozemky v předmětné ploše jsou již ve vlastnictví Technických služeb Tehov s.r.o. Vymezení záměru VPS dopravní infrastruktury VD.5 je aktualizováno s ohledem na vymezení plochy Z.08b.
- Po dohodě s objednatelem byla zrušena i VPS dopravní infrastruktury – VD10 (pozemky pro záměr byly vlastnický vyřešeny).
- Dále je ve Zm5 zrušena VPS občanského vybavení PO1 (hřbitov) s předkupním právem, pozemky v předmětné ploše jsou již ve vlastnictví Obce Tehov.
- Změna č. 5 doplňuje záměry VPS dopravní infrastruktury VD.12, VD.13 a VD.14 a plochu VPS technické infrastruktury VT.1 (vodojem).
- Navržené trasy inženýrských sítí (vodovod) nejsou po dohodě s objednatelem vymezeny jako VPS. Pro linie inženýrských sítí je možno zřídit věcné břemeno - stanoveno v čl. 98 textové části ÚP.
- Mimo VPS dopravní a technické infrastruktury byly ve Zm5 vymezeny VPO pro založení prvků ÚSES v místech rozšíření vymezení skladebných částí ÚSES dle dalších požadavků zadání níže – viz pokyny č. 20 a 33.

5) Změna č. 5 bude obsahovat prvky regulačního plánu pro vybrané lokality, např. uliční fronta usedlostí na ul. Panská, lokality s charakteristickým urbanistickým uspořádáním (zejm. Hačalka), centrum obce (stanovení pevných a nepřekročitelná stavební čára apod.).

- Změna č. 5 vymezuje ve výkrese základního členění čtyři konkrétní části územního plánu s prvky regulačního plánu, a to plochy U.1 (ul. Panská a Hasičská), U.2 (centrální část sídla Tehov), U.3 (plocha jižně od kostela sv. Jana Křtitele) a U.4 (Hačalka). Pro tyto lokality jsou Změnou č. 5 stanoveny podmínky - prvky regulačního plánu, které jsou vymezeny za účelem chránit hodnotné části předmětných lokalit (např. urbanistickou strukturu, veřejná prostranství, historicky a architektonicky hodnotnou zástavbu apod.). Podrobnější popis a odůvodnění prvků regulačního plánu v těchto čtyřech lokalitách viz podkap. i)9.3.
- Jako další prvek regulačního plánu je ve Zm5 vymezeno i ustanovení platného ÚP (čl. 5, písm. d) textové části): „Maximální intenzita využití stavebního pozemku pro rodinný dům a pozemku rodinného domu je stanovena na 2 bytové jednotky v jednom rodinném domě“, které je Změnou č. 5 v souladu s pokynem pořizovatele omezeno pouze na plochy BI (dle pokynu pořizovatele po pracovním jednání ve znění bodu: 4. Omezení počtu bytových jednotek v RD bude součástí prvků ÚP v podrobnosti regulačního plánu, zpráva neukládá toto změnit, bude to tedy okomentováno pouze v odůvodnění této změny. Tato podmínku bude sejmuta pro plochy „SV“ v centrální části obce a bude se nově po vydání změny č. 5 vztahovat jen na plochy bydlení individuální „BI“.).

Plochy s těmito prvky regulačního plánu (tzn. všechny plochy s RZV „BI – bydlení individuální“) nebudou po dohodě s pořizovatelem vyznačovány ve výkrese základního členění území z důvodu zachování přehlednosti výkresu.

- V souvislosti s vymezením plochy U.2 a změnou v regulaci počtu bytů v RD byl změněn stabilizovaný způsob využití ploch zahrnujících zástavbu ležící západně od kostela z ploch BI na plochy SV. (dle pokynu pořizovatele po pracovním jednání ve znění bodu: 5. *Lokalita jižně pod kostelem by měla být přeřazena do plochy „SV“, p.p.č. 8/2 zůstane již „BI“.*)



- Dalším prvkem regulačního plánu zavedeným Změnou č. 5 je podmínka trasování nových vedení a přeložek stávajících vedení elektro jako kabelových vedení (čl. 59, písm. c) textové části ÚP).
- V platném ÚP je v kap. c) řešena regulace oplocení navazující na veřejné prostranství (čl. 3 písm. g) a p)), Změna č. 5 tuto podrobnost z důvodu opatrnosti zahrnuje mezi prvky regulačního plánu.

6) Upřesnit podmínky hlavního, přípustného a podmíněného využití zejména pro plochy bydlení tak, aby územní plán výrazně omezil možnost vzniku skrytých bytových domů v rámci rezidenčních ploch nebo objektů rušících provozů či generujících nadměrnou dopravu v plochách bydlení a smíšeného bydlení.

- Do nepřípustného využití ploch BI a SV bylo Změnou č. 5 doplněno vyloučení všech staveb, zařízení a činností generujících nadměrnou dopravní zátěž nebo snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení (např. rušící provozu a služby). Nové bytové domy jsou v plochách BI a SV vyloučeny již v platném ÚP.

Z právních předpisů vyplývá, že případné změny v užívání stávajících staveb (na bytové domy) musí být v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Současně je třeba při rozhodování v území důsledně zohledňovat definice rodinného a bytového domu, které jsou uvedeny ve V501. Z tohoto předpisu mj. vyplývá, že je nutné rozlišovat rodinné bydlení a bydlení.

7) Stanovit jednoznačné principy prostorové uspořádání ploch stanovené prostřednictvím koeficientů zastavitelnosti pozemků, kdy bude stanoveno pro zastavitelné plochy i pro plochy přestavby a bude prověřeno pro zastavěné území tam, kde je to urbanisticky vhodné z hlediska ochrany hodnot v území potřebné.

- V podkapitole c.1. textové části ÚP byly přeformulovány podmínky pro intenzitu využití pozemků (např. koeficienty zastavitelnosti pozemků, min. a max. výměry stavebního pozemku) za účelem stanovení jednoznačných principů. Jednotlivé parametry nebyly věcně měněny, jednalo se o formální aktualizaci stanovení podmínek. Účelem těchto změn je větší předvídatelnost rozhodování. Podrobnější odůvodnění jednotlivých úprav viz podkap. i)9.1.

- Změna č. 5 nemění věcně principy podmínek prostorového uspořádání ploch stanovených prostřednictvím koeficientů zastavitelnosti pozemků v platném ÚP, tzn. nemění stanovenou číselnou hodnotu jednotlivých koeficientů v jednotlivých plochách s RZV ani v tabulkách ploch změn, a to z důvodu kontinuity podmínek. Upraveno je formátování části tabulky „Zásady prostorového uspořádání“ v jednotlivých typech ploch s RZV tak, aby stanovené koeficienty (KZSP a KNZSP) a další podmínky byly více přehledné a strukturované. Tyto změny jsou pouze formálního charakteru a nemění dopad ÚP na veřejné ani soukromé zájmy.
- Zm5 stanovuje koeficienty zastavitelnosti pozemků (KZSP a KNZSP) pro nové plochy změn, které určují pozemky k zastavění.

8) Doplnit zákaz oplocení pro plochy smíšené nezastavěného území „NS.X“.

- V nepřipustném využití ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – MU.x je Změnou č. 5 opravena nesprávnost v poslední odrážce, kde v textu ÚP chybí sousloví „oplocování pozemků“. Toto je Změnou č. 5 napraveno. Příslušná podmínka je dále upravena, a to ve smyslu úpravy uvedené výjimky, kdy je zde uvedena vazba na kapitolu e.2., čl. 71 písm. n) textové části ÚP, kde je uvedeno - „v nezastavěných plochách v krajině nebude umísťováno trvalé pro zvěř neprostopné oplocení či ohrazení např. z vlastnických důvodů. Na zemědělských plochách je možné umístění dočasného pastevního ohrazení, v odůvodněných případech oplocení trvalých zemědělských kultur (sady, vinice apod.) dle podmínek stanovených orgánem ochrany přírody a krajiny. Na lesních pozemcích je možné umístění dočasného oplocení nové výsadby dřevin (oplocenky).“.
- Tyto dvě části textu ÚP jsou touto změnou v souladu a nemohou vznikat pochybnosti při uplatňování ÚP.
- Zákaz umísťování oplocení je ve stejném znění doplněn i do nepřipustného využití ploch AP, což zhotovitel považuje za upřesnění podmínky stanovené v kap. e.2., čl. 71 písm. n) textové části platného ÚP, která platí obecně pro plochy nezastavěného území.

9) V rámci změny provést revizi hranice lesních ploch a ploch individuální rekreace, pozemky, které jsou prokazatelně využívány pro rekreační účely a obsahují stavby individuální rekreace budou v dohodě s orgánem ochrany SSL vymezeny jako zastavěné území s danou funkcí (např. individuální rekreace nebo místní komunikace), lokalita na břehu rybníka Lada, p.p.č. 680/2 a 680/3 v k.ú. Tehov.

- Pozemek p.č. 680/3 byl vymezen jako součást zastavěného území – jako stabilizovaná plocha RI (předmětný pozemek je součástí zastavěného stavebního pozemku stavby pro rodinnou rekreaci a svými vlastnostmi vyhovuje popisu uvedenému v požadavku – je součástí zahrady rekreačního objektu):



- Další obdobné případy nebyly identifikovány.

10) P.p.č. 667/1, 677/3, 677/4, případně další pozemky, které jsou na hranici chatové osady Lada,

agregovat do zastavěného území této lokality po prověření, že charakter těchto pozemků je už skutečnou dlouhou dobu zcela urbanizovaný a antropogenní.

- Zhotovitel provedl průzkum území a analýzu pozemků (vč. analýzy historických leteckých snímků) v příslušné lokalitě. Byla shledána řada rozporů mezi skutečným stavem v území a údaji v KN. Navrženo je řešení, které má za cíl vytvořit podmínky pro možnosti vyřešení a narovnání situace, která má prokazatelně dlouhodobé trvání.
- Pozemek p.č. 677/1 byl ve své západní části (mezi osadou Lada a silnicí) vymezen jako plochy změn v krajině K.23 a K.24 pro plochy ZO – zeleň ochranná a izolační (porost tuto funkci plní). V místě stávajícího rekreačního objektu umístěného na tomto pozemku je ve Zm5 vymezena zastavitelná plocha Z.31 pro plochy RI – rekreace individuální (tento stávající objekt neevidovaný v KN nelze dle platné legislativy vymezit jako součást zastavěného území). Východní část pozemku p.č. 677/1 je spolu s pozemkem p.č. 677/3 a 677/4 vymezena jako plocha změny v krajině K.25 pro plochy NU – přírodní všeobecné (s ohledem její umístění v LBK.19 a sousedství vodní plochy). Přípustným využitím doplňkovým těchto ploch je mj. související dopravní infrastruktura a účelové komunikace.



11) V krajině budou navržena protipovodňová opatření zejména v podobě zelených pásů a průlehlů v zemědělské krajině směřující k omezení erozních splachů z polí, omezení rizika náhlých povodní a ke zvýšení rozmanitosti, fragmentace, biodiverzity a zlepšení retenční schopnosti krajiny, zejména v lokalitě Veselky-Hliniště severovýchodně od centra sídla Tehov a lokalita Sekyra-Březina jihovýchodně od centra sídla Tehov. Průlehy, případně konkrétní protipovodňová opatření stavební povahy budou zahrnuty mezi veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury s protipovodňovou funkcí.

- Změna č. 5 vymezuje v lokalitě Veselka – Hliniště plochu změny v krajině K.28 pro plochy MU.opz, ve které je oproti stávajícímu využití (MU.pz) akcentována i přípustnost opatření a staveb zvyšujících retenční schopnosti krajiny, opatření proti důsledkům bleskových povodní (index „o“). Vzhledem k tomu, že záměr není podrobnější dokumentací nijak upřesněn, není plocha v této fázi záměru vymezována jako veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
- V lokalitě Sekyra – Březina je vymezena plocha změny v krajině K.26 pro plochy MU.pz k ochraně okraje zástavby (protipovodňová a protierozní funkce).
- V lokalitě Březina nebyly objednatel upřesněny žádné konkrétní záměry.
- Obecně lze konstatovat, že plochy smíšené nezastavěného území, vymezené na požadovaných lokalitách již platným ÚP, zabraňují celoplošnému zornění a tím přispívají mimo jiné k retenční schopnosti krajiny a k ochraně území před povodněmi, což bylo Zm5 upřesněno i v textové části

ÚP - kap. e). Pro úplnost uvádíme, že stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků jsou přípustným využitím ploch AP a MU (bez ohledu na index - jako doplňkové využití).

12) Změna č. 5 ÚP Tehov rozdělí plochy zemědělské „NZ“ na plochy „AP.p – pole“ a „AP.p - trvalé travní porosty“ dle datového modelu s tím, že budou vytipovány vhodné plochy v krajině pro konverzi z oraných polí na trvale travní porosty.

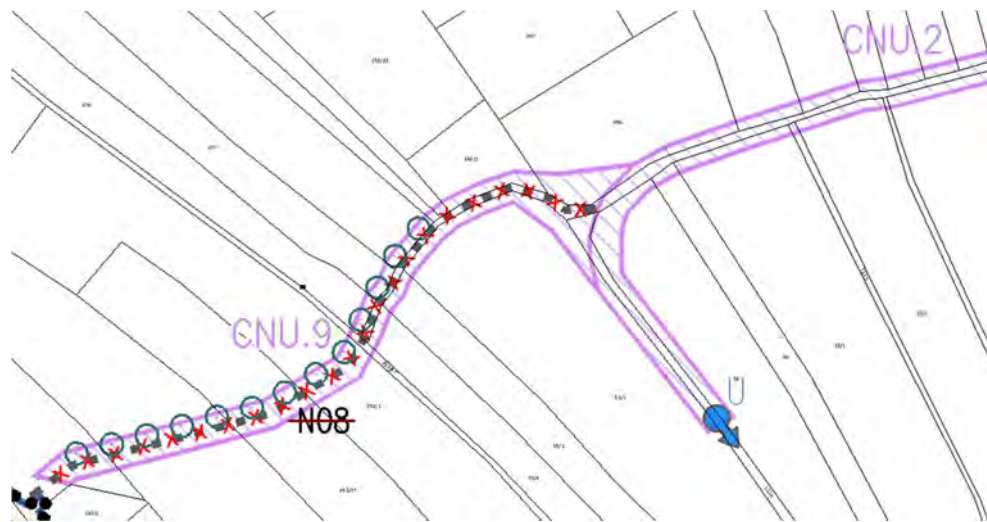
- Po prověření a dohodě s pořizovatelem na pracovním jednání nejsou ve Zm5 plochy „NZ“ rozděleny dle požadavku a jsou vyznačeny jako „AP – pole a trvalé travní porosty“. Plochy smíšené nezastavěného území - „NSzp“, vymezené již v platném ÚP a zahrnující převážně pozemky trvalých travních porostů, jsou nově dle „standardu“ označeny jako „MU.pz – smíšené nezastavěného území všeobecné“. Plošné vymezení obou těchto typů ploch se nemění.

13) Hodnota K04, památná lípa, severně od sídla Tehov, bude vymezena v rozsahu této definované hodnoty jako veřejně prospěšné opatření s možností uplatnění předkupního práva pro Obec Tehov.

- Po dohodě s objednatelem a pořizovatelem bylo dohodnuto, že tento požadavek bude vyřešen spolu s požadavkem č. 14 – splnění požadavku viz níže.

14) Koridor pro vedení komunikace N08 bude změněn na plochu dopravní infrastruktury a připojen k ploše Z18k a celé propojení bude vymezeno jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury.

- Změnou č. 5 je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.9 (v šířce 12 m) v ose vedení původní trasy N08, která je tímto rušena. V místě napojení na koridor CNU.2 je navrženo rozšíření nového koridoru CNU.9 tak, aby zahrnoval i prostor okolo památného stromu (lípy) pro možnost různých variant řešení napojení těchto dvou navrhovaných cest.



Pro koridor CNU.9 byl v „podmínkách prostorového uspořádání“ stanoven požadavek respektování dostatečného volného prostoru okolo památného stromu (lípy), což souvisí mj. s § 46 odst. (3) zák. 114/1992 Sb. (ochranné pásmo památného stromu).

- Koridory CNU.9 a CNU.2 (mimo jeho jižní části) včetně rozšířeného prostoru okolo památného stromu jsou Změnou č. 5 vymezeny i jako VPS dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění – VD.12. (viz pokyn pořizovatele po pracovním jednání ve znění bodu: 11. *Prostor CNU.2 a CNU.9 včetně prostoru kolem lípy K.04 bude vymezen dle bodu č. 14) schválené zprávy o uplatňování jako stavba veřejně prospěšné dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění.*)



15) Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD9 bude doplněno o koridor podél cesty směrem na Říčanský les, p.p.č. 1127, stávající cesta severním směrem na p.p.č. 611/1 zůstane jako VPS zachována, není vhodné ji rušit.

- Požadavek je splněn vymezením VPS dopravní infrastruktury VD.13 a zároveň vymezením zastavitelné plochy Z.35 pro plochy DS.2 – doprava silniční – místní a účelové komunikace. S ohledem na záměr obce (převod pozemků do vlastnictví Obce Tehov) a na znění § 7 zákona č. 503/2012 Sb. (bezúplatný převod pozemku) nelze požadovaný záměr vymežit jako koridor dopravní infrastruktury.

16) P.p.č. 859 v k.ú. Tehov u Říčan bude vymezen jako stávající cesta v krajině, funkční využití „DX - doprava jiná“, dle nového datového modelu, takto ostatně budou vymezeny všechny komunikace s kódem DS2 dle měněného územního plánu, včetně liniové výsadby kolem této komunikace.

- Na pozemku p.č. 859 je vymezena stabilizovaná plocha s RZV – DS.2 v ploše již zrealizované pěší komunikace (v šíři cca 5 m), vyznačena je i stávající liniová zeleň.



realizovaná cesta - současný stav

Plochy s RZV uvedené v platném ÚP jako DS2 jsou nově dle „standardu“ označeny „DS.2 – doprava silniční – místní a účelové komunikace“. Plochy DS2 patří mezi dopravní infrastrukturu silniční, nejedná se o jiný druh dopravy, proto nejsou vymezeny jako „DX - doprava jiná“.

17) Podél hranice plochy „Vysílačka“ na jejím východním a jižním okraji bude vymezena plocha dopravní infrastruktury pro vybudování místní komunikace včetně vymezení koridoru veřejně

prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

- Změnou č. 5 je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.11 (v šířce 12 m) v místě vedení trasy původní N05, která je tímto rušena. Záměr je vymezen i jako VPS dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění – VD.14.



Schéma věcných změn Zm5 – pro výkres I.B2a

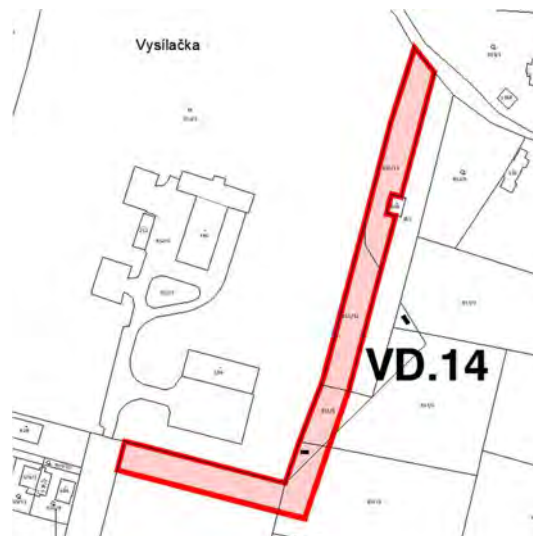


Schéma věcných změn Zm5 - pro výkres I.B3

- Tento požadavek byl na pracovním jednání rozšířen o související záměr - změnu uspořádání ploch v navazujícím území (zastavěné území přiléhající k p.č. 1139 ze severní strany), tj. vymezení plochy přestavby P.09 pro plochy BI a stabilizované plochy ZZ. Pro plochu P.09 byla stanovena etapizace v souvislosti s koridorem CNU.11 ve smyslu, že zahájení realizace výstavby v ploše přestavby P.09 bude možné až poté, kdy bude realizována komunikace v koridoru CNU.11 (dohodnuto s objednatelem a pořizovatelem na pracovním jednání).

18) Plocha Z15 bude dopravně napojena na ul. Na Vyhlídce, na p.p.č. 224/2, 226/1 a 226/4 v k.ú. Tehov u Říčan bude vymezena dopravní plocha pro parkoviště v šíři cca 23m. P.p.č. 226/4 a 224/2 budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, kdy na p.p.č. 224/2 bude připuštěno v rámci plochy veřejného prostranství také parkování.

- Požadavek je splněn vymezením zastavitelné plochy Z.33 pro plochy PU – veřejná prostranství všeobecná zahrnující možnost umístění parkoviště.
- V souvislosti s tímto záměrem byl rozšířen koridor dopravní infrastruktury CNU.7 tak, aby navazoval na plochu Z.33.

19) Koridor severního obchvatu silnice II/107, kód Z16k, zůstane zachován ve stávající podobě, ale bude doplněna etapizace, která stanoví, že výsadba na plochách musí být prováděna nejpozději současně s realizací stavby obchvatu komunikace, v místě křížení s lokálním biocentrem LBC5 bude preferována výsadba zeleně ještě před započatím výstavby komunikace.

- Podmínka etapizace byla doplněna do tabulky koridoru CNZ.107 (čl. 52a) a do kapitoly n) textové části.

20) Lokální biocentrum LBC5 bude rozšířeno jako součást kompenzačních opatření v místě plánovaného křížení s navrhovaným obchvatem silnice II/107 východně od rybníka Panský.

- Požadavek je splněn vymezením ploch změn v krajině K.13, K.14 a K.15 pro plochy NU – přírodní všeobecné, v rámci kterých je rozšířeno stávající biocentrum LBC.5. Požadavek je doplněn vymezením plochy změny v krajině K.21 pro plochy ZO – zeleň ochranná a izolační umístované

na severní straně silnice III. třídy. Tato plocha – vzhledem ke své poloze - již není zahrnuta do LBC.5.

- V této lokalitě, resp. v úseku překonání Říčanského potoka, se předpokládá vedení přeložky na mostní konstrukci. Toto řešení má značný potenciál vyšších imisí než řešení v zářezu. Záměrem je vytvoření podmínek pro možnost realizace opatření k eliminaci negativních vlivů s určitým předstihem, tedy tak, aby tato opatření byla funkční optimálně již při zahájení užívání přeložky. Dalším cílem navrhovaných opatření je eliminace negativního vlivu na krajinný ráz. Je nutná koordinace všech záměrů (např. přeložka silnice, vodohospodářské záměry, výsadba zeleně (ÚSES + izolační funkce), pěší a cyklistická doprava) v lokalitě tak, aby vzájemně nekomplikovaly svoji realizaci.

21) Zrušit územní rezervu R01 pro vodní plochu.

- Územní rezerva R01 byla vypuštěna z řešení ÚP Změnou č. 5.

22) Navrhnout novou vodní plochu na p.p.č. 351/96 v k.ú. Tehov u Říčan s tím, že vodní plocha bude součástí LBC5, doplňkové funkce k této vodní ploše na jejím jižním okraji budou vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území – rekreační již mimo hranice lokálního biocentra.

- Požadavek je splněn vymezením plochy změny v krajině K.22 – na p.č. 351/96 jsou navrženy plochy WT – vodní a vodních toků (K.22a), po jejich jižním okraji je vymezena plocha s požadovaným způsobem využití MU.pr (K.22b) pro možnost rekreačního využití v návaznosti na plochy RO navazující východně.

23) P.p.č. 192/43 v k.ú. Tehov u Říčan bude vymezen jako plocha veřejného prostranství s převahou zeleně tak, aby pro lokalitu Na Hůře byla zajištěna podmínka dle ust. § 7 odst. 2 vyhlášky 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; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“, kdy pro tuto lokalitu veřejné prostranství chybí a dále bude přes tento pozemek vedena účelová komunikace propojující navrženou komunikaci Z22k, koridor pro obnovu účelové komunikace mezi Tehovem a Všestary, a stávající místní komunikaci na p.p.č. 192/13, tím dojde ke zkvalitnění pěšího i dopravního propojení této části lokality, která je dnes obsloužena pouze okružní komunikací.

- Tento pokyn nebyl splněn, a to na základě nového pokynu pořizovatele ze dne 21. 5. 2024.
- V průběhu prověřování tohoto pokynu byla vymezena plocha přestavby P.08 a koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.10. Oba tyto návrhy byly po prověření z návrhu Změny č. 5 vypuštěny, označení dalších (v řadě navazujících) navržených ploch a koridorů ale zůstalo nezměněno - tzn. P.09, CNU.11, CNU.12. Číselná řada v označení těchto jevů tedy není kompletní.

24) Propojení R-S navržené v lokalitě Sekyra bude posunuto směrem severním v návaznosti na dochované historické cesty, p.p.č. 1037, případně jeho těsné okolí.

- Propojení R-S bylo ve Zm5 přesunuto na požadovaný pozemek.

25) Propojení P-Q bude upraveno po severním okraji plochy K11 a dále po severním okraji navazující plochy K12.

- Trasa propojení byla upravena dle požadavku a prodloužena západním směrem po severním okraji plochy K.11 a směrem východním přes návrhovou plochu Z.13c až do ulice Dlouhá (v požadavku je nesprávně uvedena identifikace ploch – jsou vzájemně vyměněny). Označení

tohoto prodlouženého propojení (ul. Slunečná – Ke Srubům – Šlajsova / Dlouhá) bylo upraveno jako N-O-P-Q.

26) Plochy Z13a a Z13b budou rozšířeny tak, aby došlo k zarovnání pásu plochy smíšené nezastavěného území do jedné šíře, bude prověřena vhodnost dopravního napojení stávající komunikace Ke Srubům a ul. Šlajsova.

- Plochy Z.13a a Z.13b jsou ve Zm5 rozšířeny dle poskytnutého podkladu:



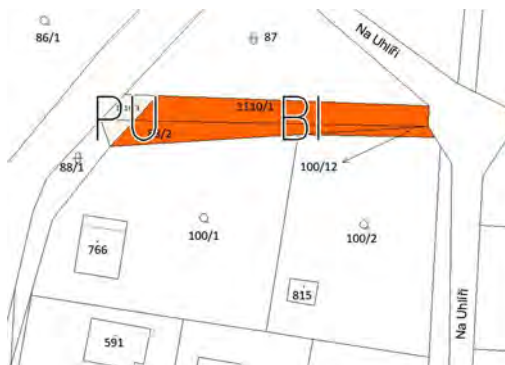
- Při řešení lokality je zachován metodický přístup platného ÚP, kdy v lokalitě nejsou vymezovány návrhové plochy pro veřejná prostranství, ale pouze plochy BI.

27) Upřesnit hranice veřejných prostor a zastavitelných ploch na základě aktuálních map KN a zpracovaných geodetických plánů poskytnutých obcí (zejm. ulice Ke Skalce, severozápadní část lokality Na Uhlíři, lokalita Hačalka - sever).

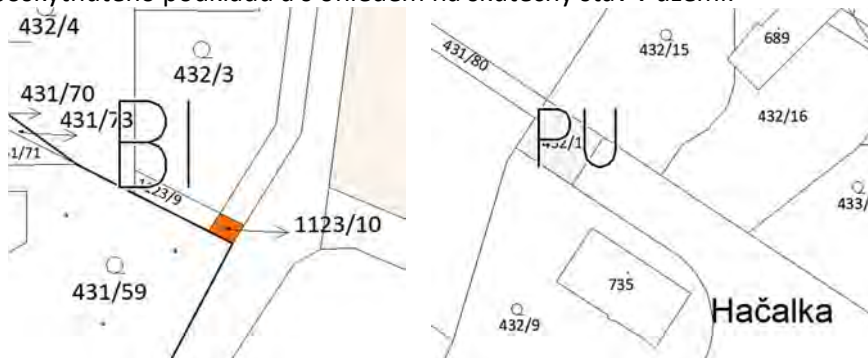
- Vymezení ploch veřejných prostranství bylo ve Zm5 upřesněno v těchto lokalitách (s ohledem na stav v území se jedná především o hranice veřejných prostor a stabilizovaných ploch):
 - o v ulici Ke Skalce byly stabilizované plochy PU vymezeny dle poskytnutého podkladu:



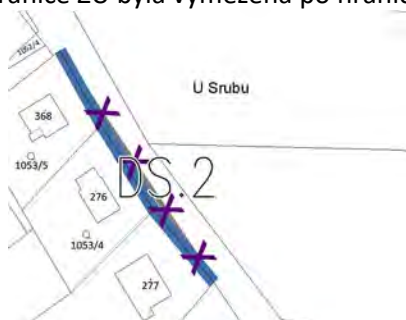
- o v lokalitě Na Uhlíři byly plochy BI a PU vymezeny na základě aktuální mapy KN s ohledem na skutečný stav v území:



- v lokalitě Hačalka – sever bylo změněno vymezení 2 drobných stabilizovaných ploch dle poskytnutého podkladu a s ohledem na skutečný stav v území:



- v lokalitě U Srubu bylo dle hranic parcel v KN upraveno vymezení komunikace jako plochy DS.2, hranice ZU byla vymezena po hranicích parcel:



- v ulici Dlouhá bylo upraveno vymezení veřejných prostranství všeobecných – PU dle hranic parcel KN (na okraji p.č. 1004/1):



28) Z hlediska ochrany krajiny a krajinného rázu bude stanoveno omezení z hlediska budoucí realizace vedení technické infrastruktury, zejména vedení VN (požadavek na vedení v zemi zejm. v intravilánu sídla a v zastavitelných plochách).

- V textové části platného ÚP je v podkap. d.2.2 Energetika uvedena podmínka, že nová vedení trasovaná v rámci urbanizovaného území budou přednostně řešena jako kabelová vedení. Tato podmínka byla ve Zm5 upravena a doplněna tak, aby se vztahovala i na přeložky stávajících vedení elektro. Kabelové vedení jako „přednostní řešení“ bylo změněno na „povinné řešení“. Účelem a důvodem této podmínky je ochrana hodnot území – zejm. charakteru území, stanovení estetických požadavků na využívání území, na uspořádání a řešení staveb zejm. veřejných prostranství (soulad s ust. § 19 odst. 1 písm. d) SZ), ochrana krajinného rázu, v neposlední řadě také bezpečnost a spolehlivost vedení (ochrana vedení před vnějšími vlivy). Podmínka je prvkem regulačního plánu.

29) Dále bude omezeno využití krajiny pro účely těžby tam, kde doposud není vymezeno CHLÚ nebo dobývací prostor, zejména pro ochranu lesních ploch a krajiny obecně.

- V platném ÚP jsou v plochách nezastavěného území (AP, NU, MU.x) vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. V plochách LU je vyloučeno vše, co nesouvisí s využitím pozemků PUPFL (viz ust. § 3 zákona č. 289/1995 Sb.).
- Do kap. b) písm. o) je doplněna obecná podmínka, že v řešeném území nebudou rozvíjeny žádné záměry a činnosti související s těžbou.
- Další podrobnosti k problematice těžby jsou uvedeny v níže.

30) Bude zachována podmínka regulačního plánu pro lokality „Z01 – Hačalka východ“ a „Z06 a P03 – Tehov severozápad“ a zadání těchto regulačních plánů bude doplněno o novou podmínku stanovení etapizace v rámci těchto obou vyžadovaných regulačních plánů.

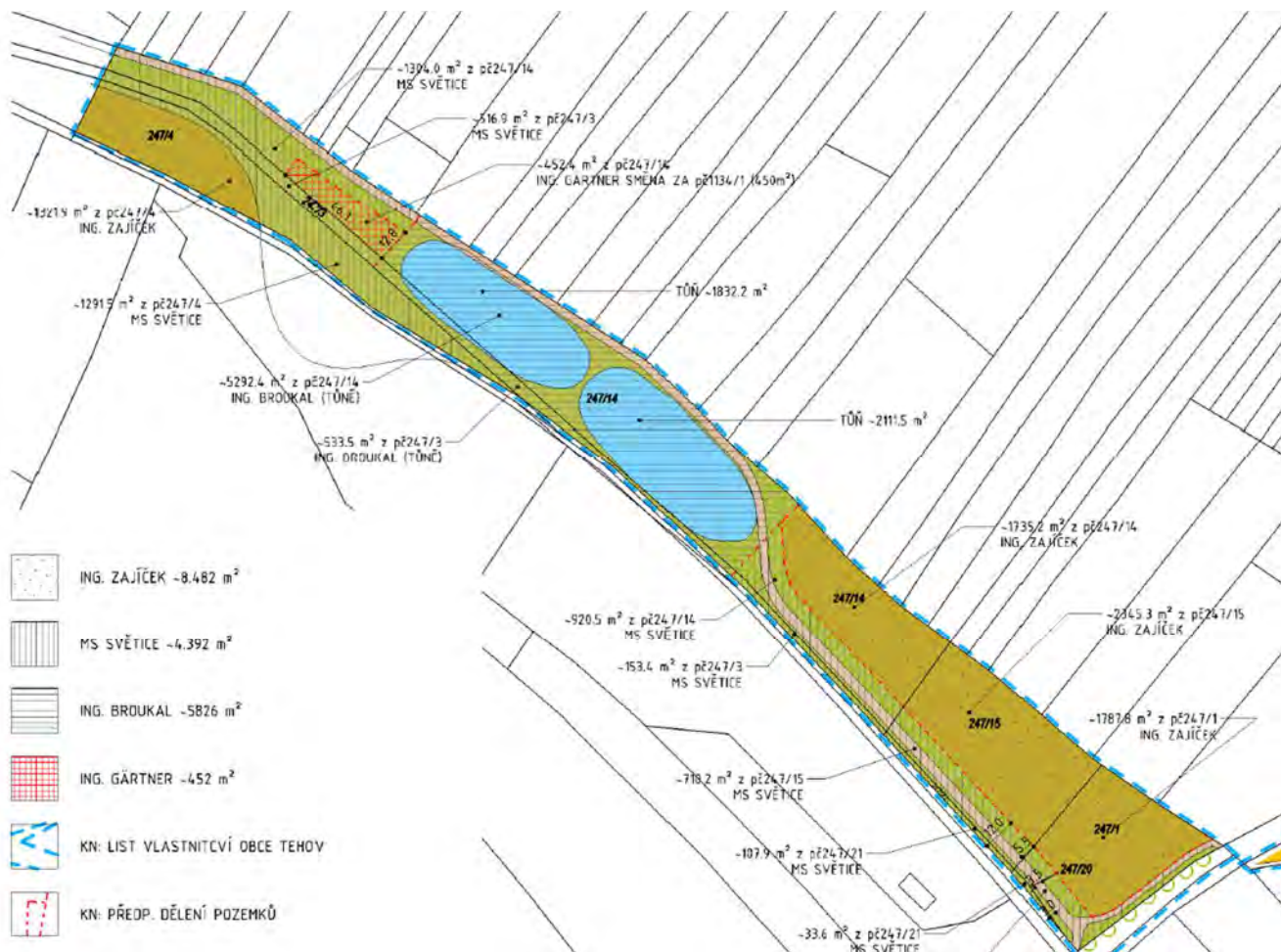
- Podmínka pořízení regulačních plánů (nově označených DR.1 a DR.2) je ve Zm5 zachována vč jejich zadání. Upraveno je pouze vymezení plochy s podmínkou DR.1 (DO+RP) mimo zastavěný stavební pozemek p.č. 420/7.
- Do zadání regulačního plánu DR.1 (lokalita Z.01 Hačalka) byla doplněna kap. I) Požadavky na stanovení pořadí změn v území.
- V zadání regulačního plánu DR.2 (lokality Z.06 a P.03 – Tehov severozápad) je již v platném ÚP stanovena podmínka etapizace ve znění: „Regulační plán stanoví podmínky etapizace výstavby: zástavba na daných plochách bude realizována až po dokončení vodohospodářské infrastruktury (vodovod, kanalizace) pro tuto lokalitu. (kap. e), čl. 11 písm. b)“. Do zadání regulačního plánu DR.2 byla doplněna kap. I) Požadavky na stanovení pořadí změn v území, která stanovuje další podmínky pro etapizaci, které budou platit současně s již stanovenými podmínkami.

31) Na p.p.č. 263, 346, 344/2 a 344/1 bude vymezen pás krajinné ochranné a izolační zeleně, který odstíní budoucí obchvat silnice II/107 od navržených zastavitelných ploch v lokalitě Dražky.

- Změna č. 5 vymezuje na požadovaných pozemcích (kromě p.č. 346, který leží v LBC.5) plochy změn v krajině K.16 a K.17 pro plochy ZO – zeleň ochranná a izolační. Důvod vymezení je zřejmý ze znění požadavku.

32) Na jihozápadním okraji správního územím bude vymezena plocha změny v krajině v lokalitě Slatiny určené pro extenzivní využití, plochy smíšené nezastavěného území, kombinace ploch přírodních, lesních a rekreačních, příp. malé vodní plochy.

- Požadavek vymezen jako plocha změny v krajině K.27 pro plochy MU.prz dle poskytnutého podkladu:



Součástí řešení plochy je i navržená trasa propojení N10 vč. liniové zeleně v místě polní cesty a navržená doplňková charakteristika ploch s RZV – vodní plochy a toky v místě plánovaných tůní.

- V souvislosti s řešením tohoto požadavku bylo na pracovním jednání s objednatelem dohodnuto i vymezení navazující cesty pro pěší na p.č. 195 jako stabilizované plochy DS.2 doplněné liniovou zelení dle skutečného stavu:



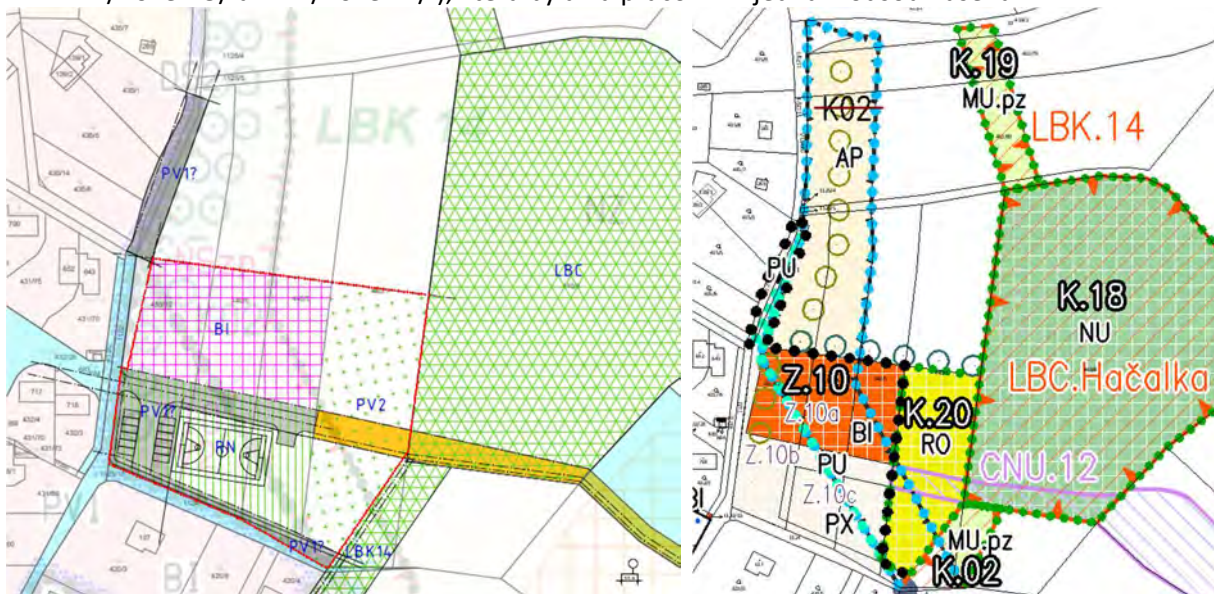
33) Na p.p.č. 440/8 v k.ú. Tehov u Řičan bude vymezeno nové lokální biocentrum vložené do již vymezeného lokálního biokoridoru LBK14, jehož trasu bude mírně upravena tak, aby přirozeně v

krajině navazovala na toto nově vymezované biocentrum (p.p.č. 440/8 je nyní oplocenka v majetku Města Říčany), sousední p.p.č. 440/1 bude vymezen jako ochranná a izolační zeleň.

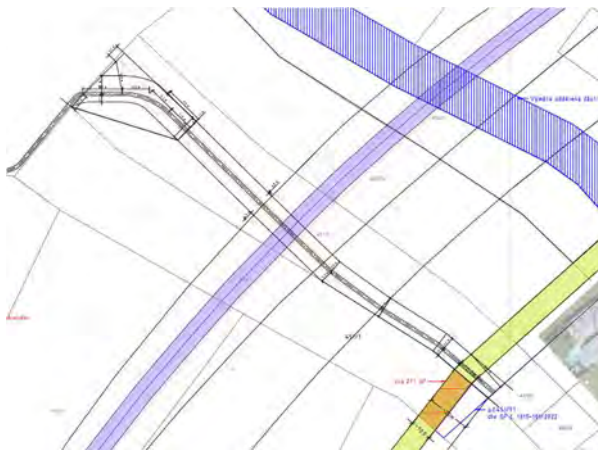
- Požadavek splněn – ve Zm5 je vymezena plocha změny v krajině K.18 pro využití NU – přírodní všeobecné, v této ploše je navržena nová skladebná část ÚSES - nové LBC.Hačalka. Trasa LBK.14 je upravena (posunuta východně) s ohledem na navázání na nové LBC.Hačalka, vymezena je plocha změny v krajině K.19 pro MU.pz v místě nové trasy LBK.14. Součástí tohoto záměru je i redukce plochy K.02.
- Plocha izolační zeleně na p.č. 440/1 nebyla vymezena, protože celá lokalita ležící západně od navrženého LBC (jejíž součástí je i p.č. 440/1) byla řešena jako celek dle poskytnutého podkladu – viz požadavek 34). Jižní část p.č. 440/1 je vymezena jako plocha změny v krajině K.20 pro RO (rekreace – oddechové plochy), jak bylo dohodnuto na pracovním jednání. Severní část pozemku zatím zůstává AP, stejně jako navazující plochy proto, aby mezi zástavbou a biokoridorem zůstala ucelená část zemědělsky obhospodařovatelné půdy.

34) Na p.p.č. 453/82, 440/6, 440/5 v k.ú. Tehov u Říčan bude prověřena možnost mírného rozšíření zastavitelné plochy veřejného prostranství Z10 s tím, že bude prověřena možnost využití části této plochy pro cca 3 stavební pozemky pro bydlení, nicméně návrh veřejného prostranství musí zůstat primárně zachován, pokud dojde k vymezení stavebních pozemků pro RD, jejich realizace musí být etapizována tak, aby navazovala až na realizaci ploch veřejného prostranství.

- Celá lokalita je řešena dle poskytnutého podkladu s mírnou odchylkou (vzájemná výměna ploch RN /nově RO/ a PV2 /nově PX/), která byla na pracovním jednání odsouhlasena:



- Zastavitelná plocha Z.10 byla rozšířena o návrhové plochy Z.10a (BI), Z.10b (PU), upraveno bylo vymezení plochy Z.10c (PX). V ploše Z.10c je individuálně (specificky – jako podmíněně přípustné využití) připuštěna možnost umístění víceúčelového hřiště. Mezi plochou Z.10 a navrženým biocentrem je vymezena plocha změny v krajině pro plochy nepobytové rekreace (RO). Součástí řešení je i koridor dopravní infrastruktury CNU.12 propojující Lokalitu Hačalka se sídlem Tehov. Vymezení koridoru je upřesněno dle podkladu:



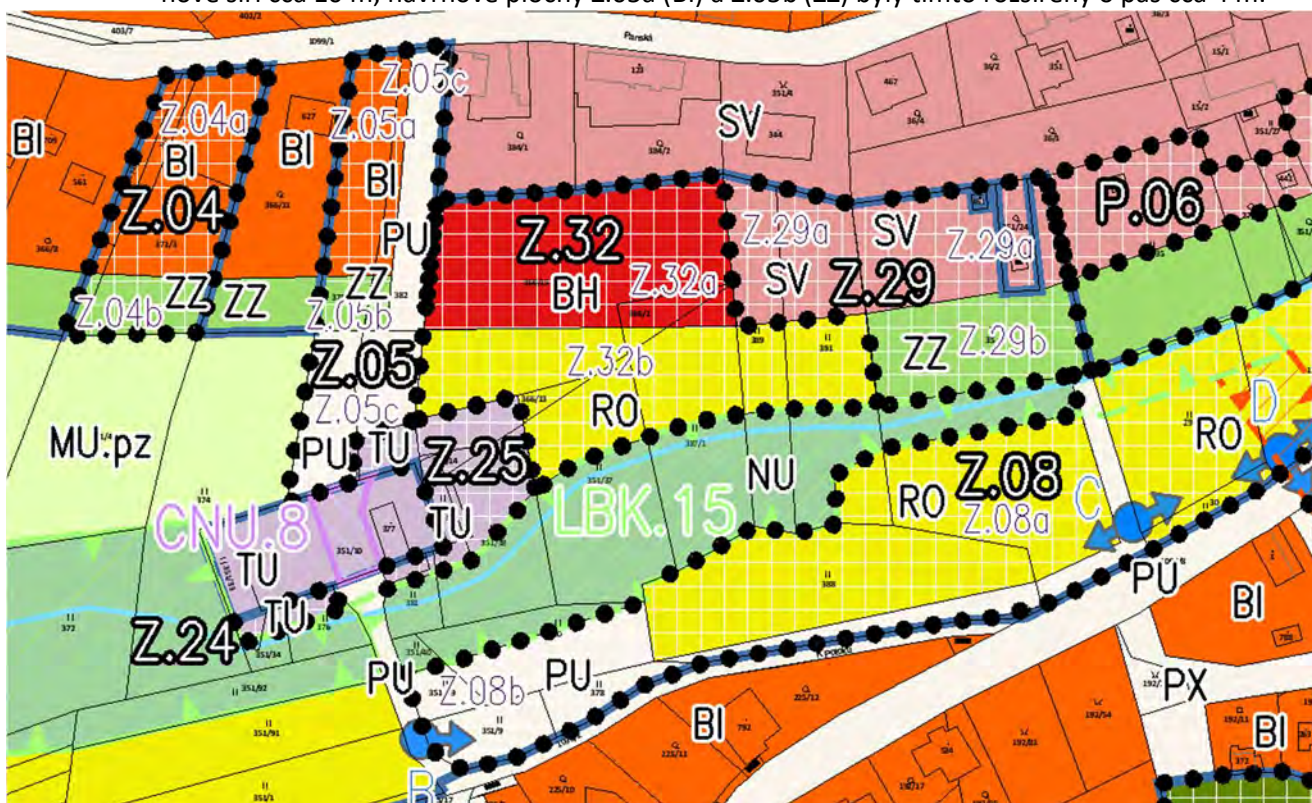
poskytnutý podklad



Schéma věcných změn Zm5

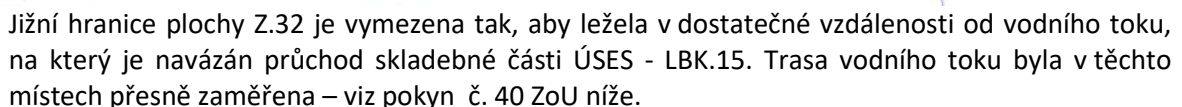
35) Bude rozšířena plocha Z24 pro umístění sběrného dvora na p.p.č. 351/38, 351/99, 366/14 a jižní okraj p.p.č. 366/15, 375 a 382 v k.ú. Tehov u Říčan, přesné vymezení plochy technické infrastruktury bude součástí návrhu změny č. 5 ÚP Tehov

- Zastavitelná plocha Z.25 byla rozšířena dle poskytnutého podkladu (viz níže u pokynu č. 36), její jižní hranice je upřesněna tak, aby ležela v dostatečné vzdálenosti od vodního toku, na který je navázán průchod LBK.15. Trasa vodního toku byla v těchto místech přesně zaměřena – viz pokyn č. 40 níže.
- Rozšířena byla i zastavitelná plocha Z.05 jižním směrem tak, aby veřejné prostranství navazovalo na plochu Z.25 a stávající sběrný dvůr, koridor CNU.8 byl proto zmenšen pouze nad plochu technické infrastruktury (TU). V severní části zastavitelné plochy Z.05 (návrhová plocha Z.05c) došlo k úpravě šíře navrženého prostranství (požadavek objednatele). Veřejné prostranství má nově šíři cca 10 m, návrhové plochy Z.05a (BI) a Z.05b (ZZ) byly tímto rozšířeny o pás cca 4 m.



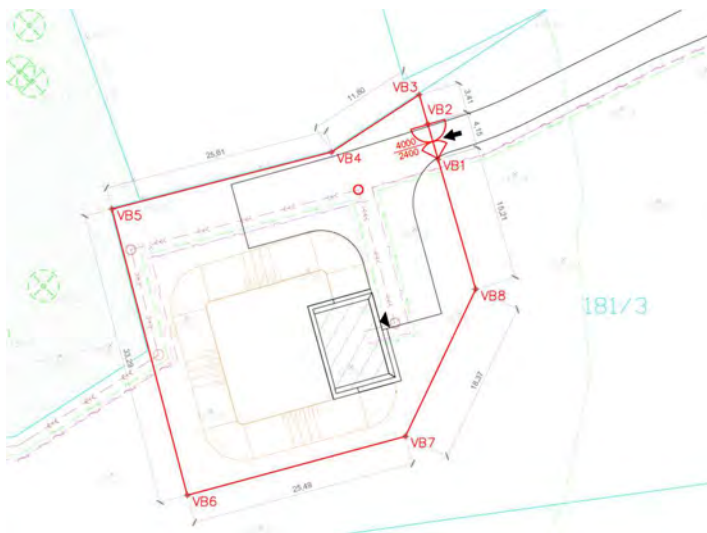
Grafické řešení je s ohledem na měřítko výkresu, velkou koncentraci změnou vymezovaných ploch a současně jejich malou velikost, která se vymyká obvyklému způsobu vymezení, komplikovaně čitelné. Důvodem této situace je to, že Změnou č. 5 jsou de facto rozšiřovány již stávající plochy

- Požadavek byl splněn vymezením zastavitelné plochy Z.32 pro plochy BH – bydlení hromadné (včetně stanovení podmínek pro využití ploch tohoto způsobu využití) a RO – rekreace – oddechové plochy dle poskytnutého podkladu:



- Zastavitelná plocha Z.29 byla rozšířena západním směrem na požadované pozemky (viz poskytnutý poklad u požadavku č. 36) – vymezeno jako návrhová plocha Z.29c. Po dohodě s objednatelem nebyla na tuto návrhovou plochu rozšířena podmínka dohody o parcelaci DO.3. Podmínka zajištění dopravního napojení všech částí plochy Z.29 byla zpřesněna a částečně modifikována. Zpřístupnění plochy Z.29 je možné jak z jižní strany s využitím návrhové plochy Z.08b (její severovýchodní část), což bylo stanoveno již v platném ÚP, tak nově i ze západu z návrhové plochy Z.32a. Rozšíření možnosti dopravního napojení ze západu souvisí s uspořádáním plochy Z.32 – viz pokyn č. 36 ZoU výše.

- Požiadavek je splnený vymezením zastaviteľnej plochy Z.34 pre plochy TW – vodní hospodárství dle poskytnutého podkladu:



Záměr je vymezen i jako VPS technické infrastruktury s možností vyvlastnění – VT.1.

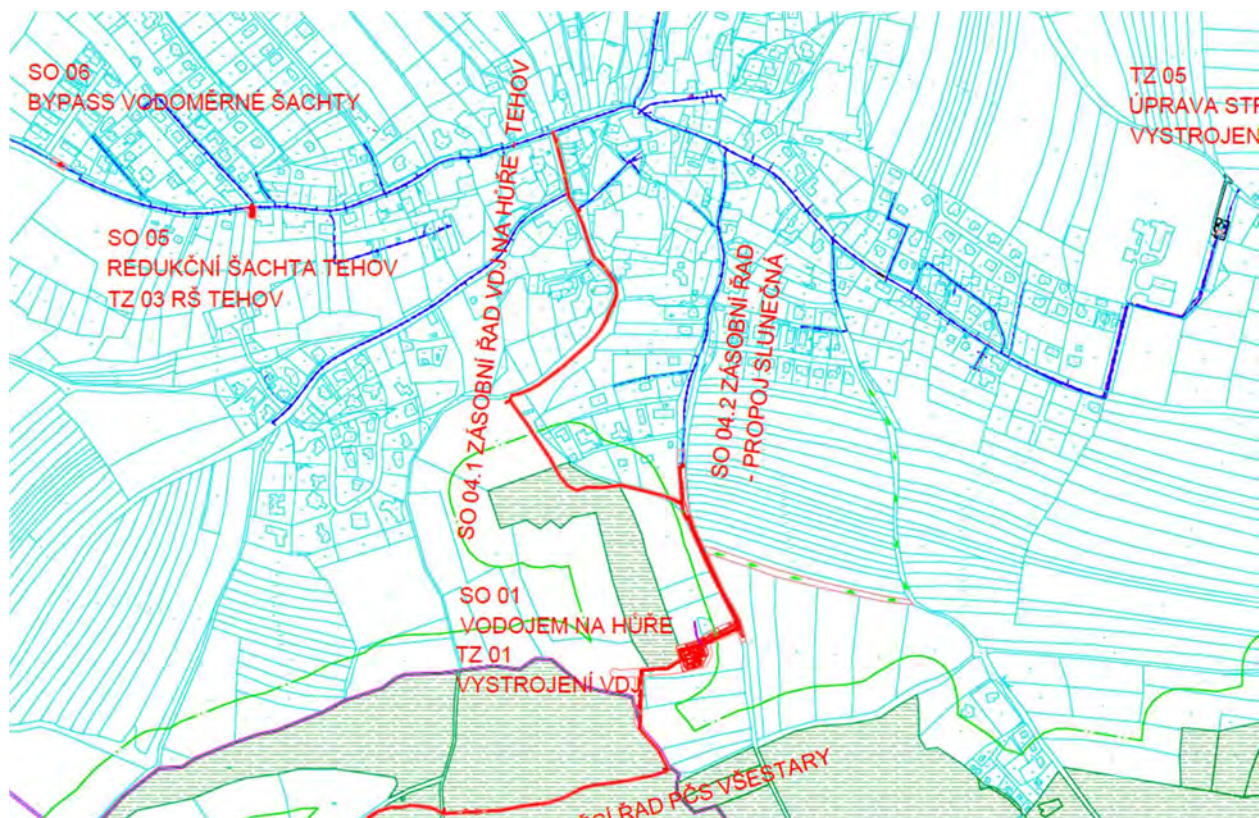
V ploše Z.34 je zahrnuta i příjezdová obslužná komunikace napojující vodojem na ul. Slunečná:



Pozn.: Ulice Slunečná (v platném ÚP je příslušný pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha DS.2) svými parametry vyhovuje pro navržený záměr a není třeba ji rozšiřovat.

39) V návaznosti na projekt nového vodojemu budou prověřeny a případně korigovány dle DÚR trasy páteřních vodovodů, které jsou také stavbami veřejně prospěšné technické infrastruktury.

- Navržené trasy páteřních vodovodů jsou vyznačeny v příslušných výkresech Zm5 (I.B2c a II.B1) dle poskytnutého podkladu (červené linie):



- Navržené trasy inženýrských sítí (vodovod) nejsou po dohodě s objednatelem vymezeny jako VPS. Pro linie inženýrských sítí je možno zřídit věcné břemeno - stanoveno v čl. 98 textové části ÚP, s ohledem na textaci toho článku nejsou jednotlivé navrhované trasy jako VPS vyznačeny v textové ani v grafické části. V předmětném článku je Změnou č. 5 opraven překlep.
- Stávající trasy sítí TI nejsou ve Zm5 aktualizovány. Prověřena byla data sítí v ÚAP ORP Říčany z r. 2020 – byly nalezeny drobné odlišnosti od platného ÚP v trasách stávající kanalizace. Po konzultaci s objednatelem bylo ale konstatováno, že tato data ÚAP nejsou aktuální, stávající sítě TI jsou tedy ve Zm5 ponechány v původních trasách (vymezených platným ÚP) a nejsou Změnou č. 5 nijak měněny. Komplexní aktualizace stávajících sítí TI nebyla obsažena v pokynech ZoU, dostupné podklady nejsou ověřené a dle dohody objednatele a zhotovitele je bude vhodné aktualizovat, až bude vše zkoordinováno a dostupné v digitální podobě.

40) Provéřít vedení vodotečí, a tam, kde fyzická podoba vodoteče se odchyluje od podkladu v KN nebo od zákresu v ÚAP, bude trasa vodoteče zakreslena do změny č. 5 ÚP Tehov dle skutečného stavu vodoteče v území, jedná se o problém zejména v zastavěném území.

- Vedení vodotečí bylo zaměřeno v lokalitách:
 - lokalita Údolí Raků:



– lokalita u ČOV a sběrného dvora:



- Vodní toky, které nejsou zahrnuty do katastru nemovitostí, budou i nadále vymezeny dle dat ÚAP ve výkresu technické infrastruktury a také v Hlavním a Koordinačním výkresu (zde jako doplňková charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití), s upřesněním na dvou výše uvedených místech dle poskytnutého zaměření.

41) Bude upravena trasa cyklostezky Tehov – Světlava v místě křížení s přeložkou II/107 dle projektové dokumentace přeložky.

- Návrh trasy cyklostezky N01 byl ve Zm5 zrušen, trasa cyklostezky je nově vymezena jako stabilizovaná plocha komunikace - DS.2 (viz např. výkres I.B2b), v části navazující na sídlo Tehov je součástí ploch RO. Komunikace vč. cyklostezky je již pozemkově stabilizovaná (druh pozemku: ostatní plocha – komunikace, ve vlastnictví Obce Tehov) Podmínky křížení cyklostezky s přeložkou II/107 byly doplněny do textové části do tabulky koridoru CNZ.107.
- Projektová dokumentace nebyla k dispozici.

42) Propojení K-J na severovýchodním okraji správního území bude posunuto na p.p.č. 708/2 v k.ú. Tehov u Říčan.

- Na pozemku p.č. 708/2 a na části navazujícího pozemku p.č. 1134/1 je vymezena stabilizovaná plocha s RZV – DS.2 v ploše již zrealizované pěší komunikace (v šíři cca 5 m), vyznačena je i stávající liniová zeleň.

g) 6. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených ve ZoU v příloze č. 1 Vypořádání požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů (těch, které představují konkrétní požadavky na úpravy ve Zm5)

01 / MO / MO 330531/2023-1322 / 5.4.2023

Do návrhu změny navazující na zprávu bude doplněno do kap. k) Zájmy obrany státu na str. 41 výrokové části následující: „Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy, kdy v tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.“

- Doplněno do textové části ÚP.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

- Je již uvedeno pod legendou koordinačního výkresu platného ÚP, Zm5 toto respektuje a nemění.

Dále bude do kap. k) Zájmy obrany státu na str. 41 výrokové části následující: „Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

- Doplněno do textové části ÚP.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- Je již uvedeno pod legendou koordinačního výkresu platného ÚP, Zm5 toto respektuje a nemění.

04 / KHS / KHSSC 16214/2023 / 27.4.2023

Bez požadavků na úpravu dokumentace zprávy o uplatňování. V rámci změny č. 5 je nutné zajistit dodržení hygienických limitů hluku z provozu přeložky II/107 u nejbližší stávající i plánované obytné zástavby. Dále bez požadavků na navazující změnu č. 5.

- U zastavitelných ploch nově vymezených Zm5, kterých se tento požadavek týká, je tato podmínka uvedena v tabulce příslušné plochy v textové části – plocha Z.31.

06 / KUSK / 044004/2023/KUSK / 24.4.2023

Ochrana lesa:

Ve výkresové části navazující změny č. 5 územního plánu vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části územního plánu v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o lesích s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

- Pásmo 50 m od hranice PUPFL je vyznačeno již v koordinačním výkrese platného ÚP. U zastavitelných ploch nově vymezených Zm5, kterých se tento požadavek týká, je tato podmínka uvedena v tabulce stanovených podmínek příslušné plochy v textové části – Z.31, Z.34.

Odbor dopravy:

V grafické části změny č. 5 v koordinačním výkrese uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch. Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Čísla silnic II. a III. třídy a jejich ochranná pásma jsou vyznačena již v koordinačním výkrese platného ÚP. Zastavěné území vymezené podle stavebního zákona se shoduje se souvisle zastavěným územím podle zákona č. 13/1997 Sb. Jev databáze ÚAP 93a (pozemní komunikace, jejich kategorie a jejich ochranná pásma) by měl obsahovat ochranné silniční pásmo. Není úkolem ÚP určit OP podle zákona 13/1997 Sb., bylo by vhodné do ÚAP, které jsou podkladem pro zpracování ÚP a jejich změn, zapracovat OP dle požadavků příslušného orgánu.

V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

- Do silničního ochranného pásma silnice III/1011 zasahuje zastavitelná plocha Z.31 pro rekreaci. V této ploše se již nachází rekreační objekt, který však není evidován v mapě KN a nemůže být proto vymezen jako součást zastavěného území. Územní plán stavby nenavrhuje, vymezuje mj. plochy, které jsou určeny územním plánem k zastavění.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

- U zastavitelných ploch nově vymezených Zm5, kterých se tento požadavek týká, je tato podmínka uvedena v tabulce příslušné plochy v textové části.

g) 7. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených ve ZoU v příloze č. 2 Vypořádání požadavků občanů (těch, které představují konkrétní požadavky na úpravy ve Zm5)

03 / Karel Č. / 2023-0321-ZHV / 19.4.2023

Zpracovat do návrhu změny č. 5 řešení napojení P06 a Z29 od jihu a stanovit etapizaci, kdy toto dopravní napojení bude nutné předcházet zástavbě na výše uvedených plochách.

- Splněno částečně, etapizace (jako nástroj územního plánu) nebyla stanovena. Byla ale zpřesněna podmínka dopravního napojení, která byla stanovena již v platném ÚP, a to specifikací požadovaného dopravního napojení buď z jižní strany s využitím návrhové plochy Z.08b (stanoveno již v platném ÚP, ve Zm5 pouze upřesněno) nebo ze západní strany s využitím návrhové plochy Z.32a (nově navrženo Změnou č. 5 v souvislosti s řešením požadavku ZoU č. 36). Doplněna byla dále podmínka pro návrhovou plochu Z.29b, jejíž uspořádání musí umožnit dopravní napojení plochy přestavby P.06. Tato podmínka je mj. konformní s přípustným využitím doplňkových ploch ZZ.

04 / Markéta S. / 2022-0743-THV / 15.12.2022

Zákres vodního toku bude upraven mimo objekty chaty dle skutečného průběhu vodního toku v krajině v dané lokalitě, případně, pokud s tím bude vodoprávní orgán souhlasit, ÚP již nebude obsahovat zákresy těchto vodních toků, které nejsou vymezeny v KN jako samostatné pozemky.

- Zákres vodního toku byl upraven dle poskytnutého zaměření – viz bod 40 výše.

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

Změna č. 5 nevymezuje žádné plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Sk.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Zdůvodnění přijatého řešení je popsáno v i dalších kapitolách tohoto odůvodnění, zejm. v kap. g), a proto je nutné pracovat koordinovaně i s dalšími kapitolami, jelikož se vzájemně doplňují.

i) 1. Výchozí podklady

Stav územního plánu Tehova je popsán v kapitole a) 1. Zhotovitelem původního ÚP a jeho vydaných změn byla právnická osoba, která je i zhotovitelem Změny č. 5, tj. Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680.

Výchozími podklady pro zpracování návrhu Změny č. 5 jsou:

- platný ÚP Tehov
- schválená ZuO ÚP Tehov obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP,
- ZÚR Sk, PÚR ČR v aktuálním znění,
- stavební zákon a jeho prováděcí předpisy v platném znění,
- ÚAP ORP Říčany z r. 2020,
- mapový podklad – v souladu s § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. je využita katastrální mapa aktuální k datu 03. 06. 2024, mapový podklad není doplňován na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem v území,

Dalšími podklady poskytnutými objednatelem pro zpracování návrhu Změny č. 5 jsou např.:

- zaměření vodních toků (v lokalitách u ČOV a v Údolí Raků)
- zákres „Proluka Panská“ týkající se záměru nového bytového domu
- skica „Rozvojová lokalita Hačalka sever“
- skica rozšíření ploch Z13a a Z13b
- „Tehov, Na Slatinách“ – krajinné úpravy a pozemkové uspořádání
- vytyčovací náčrt „Tehov propojení dražky – Císařova – Skalka“
- projekt navrženého vodojemu - Navýšení kapacity zásobování vodovodních spotřebišť Tehov a Světice – přivaděč, vodojem a související opatření (DUSP)
- trasy páteřních vodovodů (DPS, fi. VRV a.s.)
- geodetická zaměření (Ke Skalce)
- pokyn pořizovatele č. 1 k návrhu změny č. 5 územního plánu Tehov ze dne 27. 9. 2023

Protože ZoU definuje, že Změna č. 5 bude invariantní, tak varianty řešení neobsahuje ani návrh změny ÚP.

i) 2. Obsah dokumentace Změny č. 5 a jejího odůvodnění:

Obsah dokumentace Zm5 vyplývá zejm. ze stavebního zákona, z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a z obsahu platného ÚP. Z ust. § 55 odst. 6 SZ vyplývá, že změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Vzhledem k tomu, že Změna č. 5 obsahuje mimo jiné i požadavek na zpracování vybraných částí ÚP Tehov v jednotném standardu dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., je měněnou částí ÚP celé řešené území.

Pro odlišení, které části Změny č. 5 jsou „věcnými změnami ÚP“ (tj. zásahy, které mají dopad na vlastnická práva nebo na ochranu veřejných zájmů, resp. které mají vliv na koordinaci veřejných a soukromých zájmů) a které představují pouze „formální změnu ÚP“ (především zajištění souladu s aktuálními právními předpisy (vč. zavedení jednotného standardu), tj. např. změny terminologie související se změnou právních předpisů, změna formátování textu, přesun části textu na jiné místo v textové části apod.), slouží v textu s vyznačením změn (v příloze tohoto odůvodnění) žluté podbarvení věcně měněných částí. V grafické části odůvodnění pak věcné změny jsou zobrazeny na schématech II.B4a a II.B4b.

Zpracovanou textovou částí návrhu Zm5 ÚP, tj. tzv. výrokovou částí Zm5, se mění textová část územního plánu. S ohledem na rozsah a množství jednotlivých zásahů (měněných částí textové části ÚP), generovaných požadavkem zavedení standardu a věcnými změnami, je textová část Změny č. 5 („výrok“) řešena takto:

- Části textu, které obsahují velké množství změn a které jsou po levé straně textu označeny červeným pruhem (většinou celé podkapitoly), jsou ve výroku nahrazeny novým zněním v celém jejich rozsahu. Definování a projednávání jednotlivých měnících výroků v těchto hodně měněných částech by neúměrně zatěžovalo všechny dotčené osoby, jednalo by se o nepřehledné, matoucí řešení.
- U částí textu, které neobsahují velké množství změn, jsou jednotlivé měněné výroky definovány jednotlivě.
- Jednotlivé skutečně měněné části, které v důsledku představují navrhované zásahy do textu ÚP (tj. navrhované texty ke zrušení nebo doplnění) a jsou tedy předmětem projednání a vydání, jsou vyznačeny v příslušné příloze odůvodnění – v textu ÚP s vyznačením změn. Uvedení textu s vyznačením změn jako součást odůvodnění změny ÚP je požadavkem V500.
- Pro identifikaci jednotlivých změn v textu ÚP je proto vhodné použít text s vyznačením změn (přílohu odůvodnění).
- Úpravy související s věcnými změnami jsou podbarveny žlutě.
- Uvedený způsob řešení byl projednán v rozpracovanosti s pořizovatelem.

Obdobně grafická část Změny č. 5 vyjadřuje a představuje měněné části v grafické části ÚP, resp. v příslušných výkresech ÚP. Vzhledem k zpracování vybraných částí ÚP Tehov v jednotném standardu je ve výkresech I.B1, I.B2a, I.B3 měněnou částí celé řešené území.

Úplné znění ÚP po vydání Změny č. 5 bude obsahovat textovou část ÚP a všechny výkresy grafické části ÚP, dále navíc z odůvodnění koordinační výkres. Tyto výkresy budou zobrazovat všechny jevy v aktuální a platné podobě (viz § 2 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb).

Vydaná změna ÚP i úplné znění ÚP včetně jeho grafické části se po vydání Změny č. 5 opatří záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část odůvodnění Zm5 je zpracována v rozsahu dle právních předpisů. Její nedílnou přílohou je v souladu odst. 1 písm. f) II. dílu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. text územního plánu s vyznačením změn. Grafická část odůvodnění Zm5 obsahuje Koordinační výkres, Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a schémata věcných změn.

i) 3. Zpracování vybraných částí ÚP Tehov v jednotném standardu

Jedním z požadavků ZoU je požadavek na zpracování vybraných částí ÚP Tehov v jednotném standardu dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a v souladu s a s metodickým pokynem MMR ČR („Standard vybraných částí územního plánu, verze 2. 1. 2023“).

i)3.1.

Měněny, resp. transformovány jsou názvy a příslušná označení (kódy) ploch s rozdílným způsobem využití, a to v celém ÚP. V grafické části bylo upraveno barevné vyznačení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich identifikátory (kódy), a to vše s využitím této převodové tabulky (řazení ploch s RZV odpovídá již řazení dle kategorií (první úroveň) dle „Standardu“):

ÚP Tehov po vydání Změn č. 1, č. 2 a č. 4		Změna č. 5 ÚP Tehov (jednotný „Standard“ ÚP)	
Index (kód) plochy s RZV	Název plochy s RZV	Index (kód) plochy s RZV	Název plochy s RZV (druhá úroveň)
BI	bydlení - v rodinných domech - příměstské	BI	bydlení individuální
		BH	bydlení hromadné (nově Změnou č. 5)
RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI	rekreace individuální
RN	rekreace - na plochách přírodního charakteru	RO	rekreace - oddechové plochy
OV	obč. vybavení - veřejná infrastruktura	OV	občanské vybavení veřejné
OH	občanské vybavení - hřbitovy	OH	občanské vybavení - hřbitovy
PV1	veřejná prostranství - uliční prostory	PU	veřejná prostranství všeobecná
PV2	veřejná prostranství - s vyšším podílem zeleně	PX	veřejná prostranství jiná - s vyšším podílem zeleně
ZV	veřejná prostranství - veřejná zeleň	ZP	zeleň - parky a parkově upravené plochy
ZS	zeleň - soukromá	ZZ	zeleň - zahrady a sady
ZO	zeleň - ochranná a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
SV	plochy smíšené obytné - venkovské	SV	smíšené obytné venkovské
DS1	dopravní infrastr. silniční - silniční síť	DS.1	doprava silniční - silniční síť
DS2	dopravní infrastr. silniční - místní a účelové komunikace	DS.2	doprava silniční - místní a účelové komunikace
TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	TU	technická infrastruktura všeobecná
		TW	vodní hospodářství
		TS	elektronické komunikace
VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	VD	výroba drobná a služby
VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba	VZ	výroba zemědělská a lesnická
W	vodní plochy a toky	WT	vodní a vodních toků
NZ	plochy zemědělské	AP	pole a trvalé travní porosty
NL	plochy lesní	LU	lesní všeobecné
NP	plochy přírodní	NU	přírodní všeobecné
NS (zprs)	plochy smíšené nezastavěného území zast. funkce: p - přírodní, z - zemědělská, r - rekreační, s - sportovní	MU.oprsz	smíšené nezastavěného území všeobecné o – ochrana proti ohrožení území (nově Změnou č. 5), p - přírodní priority, r - rekreace nepobyťová, s - sportovní využití, z - zemědělství extenzivní

pozn.1: Plochy „ZV – veřejná prostranství - veřejná zeleň“ jsou v původním ÚP zařazeny do ploch veřejných prostranství, nově jsou v souladu s platnými právními předpisy a podle stanoveného způsobu využití zařazeny do kategorie ploch zeleně jako „ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy“. Podmínky pro využití těchto ploch se věcně Změnou č. 5 nemění.

pozn.2: Plochy „TI – technická infrastruktura - inženýrské sítě“ platného ÚP jsou rozděleny dle charakteru na plochy „TU – technická infrastruktura všeobecná“, „TW – vodní hospodářství“ a „TS – elektronické komunikace“. „Rozdělen“ a upraven byl i „regulativ“, tzn. podmínky pro využití původní plochy s RZV „TI“ (uvedené v jedné tabulce) byly rozděleny a upraveny pro plochy „TU“, „TW“ a „TS“ (tzn. nově tři tabulky).

V textové části ÚP došlo ke změně řazení tabulek jednotlivých ploch s RZV dle řazení ve „Standardu“, s čímž souvisí změna identifikačních písmen u jednotlivých tabulek v čl. 92 (tato změna řazení není pro přehlednost dalších úprav v tabulkách vyznačena revizemi jako měněná část), protože se jedná o čistě formální záležitost.

i)3.2.

Upraveno bylo identifikační označení ploch změn tak, že za identifikátor plochy změny (Z, P, K) je vložena tečka -> Z. , P. , K. . Další (číselné) označení ploch změn zůstává stejné (např. Z01 -> Z.01). Stejným způsobem je upraveno i označení návrhových ploch (např. Z01a -> Z.01a), kdy tento jev není jevem standardizovaným.

Pozn.: Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou obvykle tvořeny jedním nebo více typy ploch s RZV - návrhovými plochami (v platném ÚP nazývanými „plochy změn“), které jsou definovány podle požadovaného způsobu využití. Tyto „návrhové plochy“ byly v platném ÚP označovány jako „plochy změn“, toto označení ale nelze dále používat, protože v terminologii Standardizace jsou jako plochy změn označovány souhrnně zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Identifikátor návrhové plochy se skládá ze znaků identifikujících příslušnou plochu změny a dále z písmenného znaku (např. Z.01a).

i)3.3.

Koridory dopravní infrastruktury jsou v platném ÚP Tehov označeny jako „zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu“ a označeny jako Z16k, Z17k, atd. Označení těchto koridorů bylo ve Zm5 změněno v souladu se „standardizací“. V grafické části jsou koridory vyznačeny příslušnou šrafou jako „koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem“ a „koridor nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace“. Důsledkem této operace je to, že tyto záměry nejsou obsaženy ve výkresu základního členění území. Následující tabulka uvádí převod původního označení koridorů do nového standardizovaného označení:

Z16k	->	CNZ.107
Z17k	->	CNU.1
Z18k	->	CNU.2
Z19k	->	CNU.3
Z20k	->	CNU.4
Z21k	->	CNU.5
Z22k	->	CNU.6
Z23k	->	CNU.7
Z28k	->	CNU.8

i)3.4.

Upraveno bylo identifikační označení VPS a VPO tak, že za standardizovanou část identifikátoru je vložena tečka, další (většinou číselné) označení se nemění (např. VD1 -> VD.1), v grafické části bylo změněno barevné vyznačení VPS a VPO.

i)3.5.

Upraveno bylo identifikační označení ÚSES tak, že za zkratku odpovídající typu prvku dle ÚSES je vložena tečka, kterou je oddělen kód a případný název prvku ÚSES (např. LBC 5 -> LBC.5), v grafické části bylo změněno barevné vyznačení ÚSES.

i)3.6.

Změněno bylo identifikační označení ploch s podmínkami pro rozhodování o změnách v území. Následující tabulka uvádí převod původního označení ploch do nového standardizovaného označení:

D1	-»	DR.1
D2	-»	DR.2
D3	-»	DO.3
S1	-»	US.1
G1	-»	DR.1
G2	-»	DR.2

i) 4. Odůvodnění řešení grafické části změny

Níže jsou uvedena specifika a další obecné aspekty přístupu k jednotlivým výkresům Zm5 (vlastní řešení jednotlivých lokalit je odůvodněno a popsáno v dalších částech tohoto dokumentu):

i)4.1. Výkres základního členění území (I.B1)

Grafická podoba výkresu je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres se nahrazuje v celém svém rozsahu a má proto de facto podobu úplného znění ÚP po Zm5). Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou.

Věcné změny navržené Zm5 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části. Pro odlišení, které části výkresu ZČÚ jsou Zm5 věcně měněny (tzn. např. nové či rušené plochy změn, nová či rušená hranice zastavěného území aj.), je zpracován výkres odůvodnění II.B4a, kde jsou právě věcné změny vyznačeny.

Ve výkrese se Změnou č. 5 ruší zobrazení ploch "zastavitelné plochy - koridory dopravní infrastruktury Z16k - Z23k, Z28k", které jsou s ohledem na "Standardizaci" nově definovány a vyznačeny jako koridory nad plochami s RZV (ozn. CNZ, CNU), které nejsou součástí tohoto výkresu.

Do výkresu jsou doplněny „části územního plánu s prvky regulačního plánu“, jejichž vymezení je jedním z požadavků ZoU. Jako části ÚP s prvky regulačního plánu jsou ve výkrese ZČÚ pro větší přehlednost vymezeny pouze plochy definované v kap. c.3. textové části ÚP, ve kterých jsou stanoveny podrobnější podmínky pro ochranu stávajících hodnotných urbanistických a architektonických prvků: plocha U.1 (ul. Panská, Hasičská), plocha U.2 (centrální část sídla Tehov), U.3 (jižně od kostela sv. Jana Křtitele) a plocha U.4 (Hačálka). Ostatní prvky regulačního plánu (omezení počtu bytů v RD v plochách BI, trasování nových vedení a přeložek stávajících vedení elektro jako kabelových vedení a řešení oplocení navazující na veřejné prostranství) jsou uvedeny pouze v textové části ÚP, protože jejich vymezení ve výkrese ZČÚ by se překrývalo s vymezením tří výše uvedených ploch a znamenalo by znepřehlednění a horší čitelnost výkresu. Toto řešení bylo konzultováno s pořizovatelem na pracovním jednání (viz pokyny pořizovatele po pracovním jednání ve znění bodu: 9. *Rozsah ploch s prvky regulačního plánu bude omezen na lokality U.1, U.2 a U.3, kdy pro lokalitu Hačálka (U.3) bude stanovena podrobnost pro oplocení.* – pozn.: plocha U.2 byla v průběhu zpracování rozdělena na dvě plochy).

i)4.2. Hlavní výkres (I.B2a)

Grafická podoba výkresu je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres je nahrazen v celém svém rozsahu a má podobu úplného znění ÚP po Zm5). Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou.

Věcné změny navržené Zm5 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části. Pro odlišení, které části hlavního výkresu jsou Zm5 věcně měněny (tzn. např. nové či rušené plochy změn, nová či rušená hranice zastavěného území (nebo její úsek), úprava ÚSES aj.), je zpracován výkres odůvodnění II.B4a, kde jsou právě věcné změny vyznačeny.

i)4.3. Koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura (I.B2b)

Grafická podoba výkresu není upravena dle požadavků jednotného standardu, protože právní předpisy jevy tohoto výkresu nestandardizují. Ve výkrese jsou proto zobrazeny pouze věcné změny navržené Zm5 týkající se tohoto výkresu - navržené koridory dopravní infrastruktury, trasy pro vedení dopravní infrastruktury pěší a cyklistické aj.

i)4.4. Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura (I.B2c)

Grafická podoba výkresu není upravena dle požadavků jednotného standardu, protože právní předpisy jevy tohoto výkresu nestandardizují. Ve výkrese jsou proto zobrazeny pouze věcné změny navržené Zm5 týkající se tohoto výkresu – nově vymezené stávající a navržené vodní plochy, navržené plochy technické infrastruktury, navržené trasy vodovodu a nově zaměřené části vodních toků. Stávající trasy sítí TI nebyly po dohodě s pořizovatelem aktualizovány (toto nebylo součástí pokynů ZoU).

i)4.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.B3)

Grafická podoba výkresu je měněna dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres má podobu úplného znění ÚP po Zm5). Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou.

Věcné změny navržené Zm5 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části. Pro odlišení, které části tohoto výkresu jsou Zm5 věcně měněny (tzn. nové či rušené VPS a VPO), je zpracován výkres odůvodnění II.B4b, kde jsou právě věcné změny vyznačeny.

i)4.6. Odůvodnění – Koordinační výkres (II.B1)

V tomto výkrese je zobrazeno cílové vymezení všech jevů vč. těch, které řeší Změna č. 5 jako měněné části, a dalších jevů, např. limitů využití území aktualizovaných dle aktuálních dat ÚAP. Grafická podoba výkresu, resp. jeho obsahu, který odpovídá hlavnímu výkrese, je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres má podobu odpovídající úplnému znění ÚP po Zm5).

Věcné změny navržené Zm5 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části.

V koordinačního výkresu bylo doplněno nebo zrušeno vyznačení některých limitů dle ÚAP ORP Říčany z roku 2020 a dle údajů databáze „SURIS Surovinový informační systém“. Jedná se o tyto:

- doplněn byl limit – památný strom
- zrušen byl limit – ložisko nevyhrazených nerostů – odůvodnění viz podkap. i)10.2.

Ve výkrese jsou zobrazeny všechny limity (aktualizované i neaktualizované Změnou č. 5), popis neaktualizovaných limitů je v legendě uveden *kurzívou*.

i)4.7. Odůvodnění – Výkres širších vztahů (II.B2)

Řešení Změny č. 5 neovlivňuje širší vztahy v území, nevymezuje takové plochy změn a koridory, které by bylo nutno koordinovat na hranicích řešeného území s ÚPD sousedních obcí. Proto není vyhotoven výkres širších vztahů.

i)4.8. Odůvodnění – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (II.B3)

Viz kapitola o) tohoto odůvodnění, kde je příslušná problematika popsána a vyhodnocena.

i)4.9. Odůvodnění - Schéma věcných změn – pro výkresy I.B1 a I.B2a (II.B4a)

Na schématu jsou zobrazeny věcné změny řešené Změnou č. 5. Účelem a cílem zpracování schématu je snadnější identifikace splnění konkrétních požadavků zadání, které vyplynuly např. z požadavků obce, fyzických a právnických osob nebo z nutnosti ochrany veřejných zájmů, resp. koordinace veřejných a soukromých zájmů (tzv. „věcné“ změny), a jejich odlišení od „formálních“ změn, které v tomto schématu zobrazeny nejsou.

i)4.10. Odůvodnění - Schéma věcných změn – pro výkres I.B3 (II.B4b)

Na schématu jsou zobrazeny věcné změny řešené Změnou č. 5 týkající se vymezení ploch a koridorů VPS a VPO. Účelem a cílem zpracování schématu je snadnější identifikace splnění konkrétních požadavků zadání, které vyplynuly např. z požadavků obce, fyzických a právnických osob nebo z nutnosti ochrany veřejných

zájmů, resp. koordinace veřejných a soukromých zájmů (tzv. „věcné“ změny), a jejich odlišení od „formálních“ změn, které ve výkrese zobrazeny nejsou.

i) 5. Aktualizace názvů kapitol textové části územního plánu, doplnění kapitol

V souladu s aktuálním zněním vyhlášky V500, resp. její přílohou č. 7 byly aktualizovány názvy některých kapitol textové části ÚP. Některé kapitoly byly vzhledem k požadavkům nově doplněny - např. kap. n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) – viz níže.

i) 6. Změny v „Základních pojmech v ÚP Tehov“

Pojmy byly přesunuty do nově vytvořené kapitoly „o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“. Doplněn byl pojem revitalizace.

i) 7. Aktualizace vymezení zastavěného území - Změny v kap. „a) Vymezení zastavěného území, vč. stanovení data, k němuž je vymezeno“ a v příslušných grafických přílohách ÚP

Je změněn údaj datumu, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území v platném ÚP (24. 04. 2017). Tento je nahrazen novým, aktuálním datem – 03. 06. 2024, které odpovídá datu vydání použitého mapového podkladu.

Zastavěné území bylo Změnou č. 5 aktualizováno v rozsahu celého řešeného území, tj. v rozsahu celého (správního) území obce Tehov. Projektant prověřil využití již vymezených zastavitelných ploch ve smyslu možnosti jejich zahrnutí do ZÚ dle požadavků § 58 SZ. Ty plochy změn, případně jejich zkonsumované (tzn. „prostavěné“) části, které svými vlastnostmi vyhovují příslušným požadavkům SZ, jsou Změnou č. 5 nově zahrnuty do zastavěného území. Tyto jsou současně nově vymezeny jako plochy stabilizované s příslušným stávajícím způsobem využití.

Do zastavěného území jsou tedy Změnou č. 5 zahrnuty nově především pozemky, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 58 odst. 2 SZ:

- zastavěné stavební pozemky nebo jejich části (vč. zbořeníšť),
- stavební proluky,
- pozemní komunikace a jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, a které nejsou pozemky vinic, chmelnic a zahradičtví.

Návrhem Zm5 jsou vymezena i drobná zastavěná území, kdy do zastavěného území byly nově zahrnuty zastavěné stavební pozemky v rozptýlu dosud nezastavěného území a v zastavitelné ploše – p.č.st. 682 a p.č.st. 840. V těchto případech ale není navrhována změna typu plochy s RZV. Zrušeno bylo zastavěné území v rozsahu pozemku p.č.1192 – nejedná se o zastavěný stavební pozemek.

Řešení je dokumentováno na zákresu úprav hranice zastavěného území do leteckého snímku a vyznačení ve schématu věcných změn Změny č. 5 ÚP Tehov. Hranice ZÚ byla aktualizována, a to včetně nového vymezení stabilizovaných ploch s příslušným způsobem využití, v těchto lokalitách:

i)7.1.

rozšíření zastavěného území na východním okraji lokality Hačalka – zastavěný stavební pozemek v zastavitelné ploše Z.01. Po dohodě s objednatelem byl celý pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha BI, rozšíření veřejného prostranství navržené v platném ÚP Tehov je zrušeno a veřejné prostranství na západním okraji řešeného pozemku zůstává vymezeno v šíři dle skutečného stavu (tzn. méně než 4m). Podmínka uzavření dohody o parcelaci a vydání regulačního plánu (DR.1) byla na tomto zastavěném stavebním pozemku zrušena:



i)7.2.

rozšíření zastavěného území na západním okraji sídla Tehov – zastavěné stavební pozemky a proluky v zastavitelné ploše Z.02, vč. pozemní komunikace, ze které jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území:



i)7.3.

rozšíření zastavěného území na severozápadním okraji sídla Tehov – zastavěné stavební pozemky a proluky v zastavitelné ploše Z.03, vč. pozemní komunikace, ze které jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území. Po dohodě s objednatelem bylo veřejné prostranství v lokalitě Na Skalce (ul. Holzhauserova) vymezeno v šíři dle skutečného stavu (cca 7,5m) a dle hranic parcel v mapě KN (navržená šíře veřejného prostranství v původním ÚP byla 8,5m):



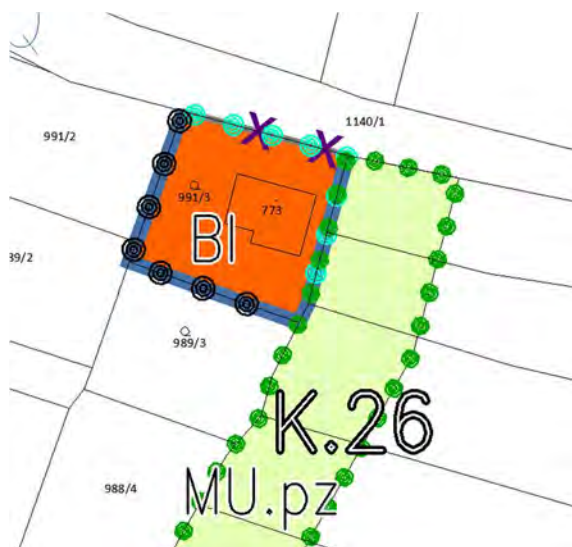
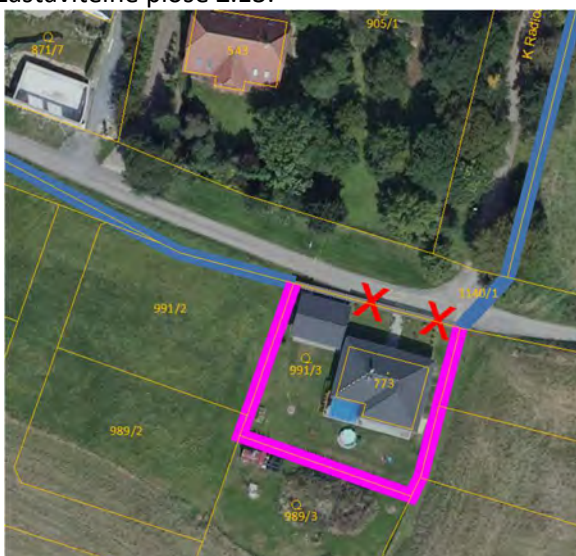
i)7.4.

rozšíření zastavěného území na jihozápadním okraji sídla Tehov – zastavěný stavební pozemek a proluka v rušené zastavitelné ploše Z09, vč. pozemní komunikace, ze které jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území:



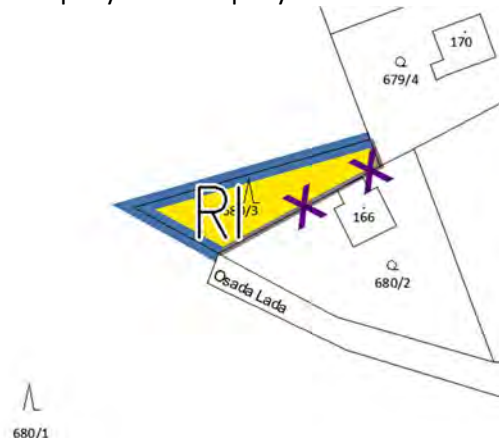
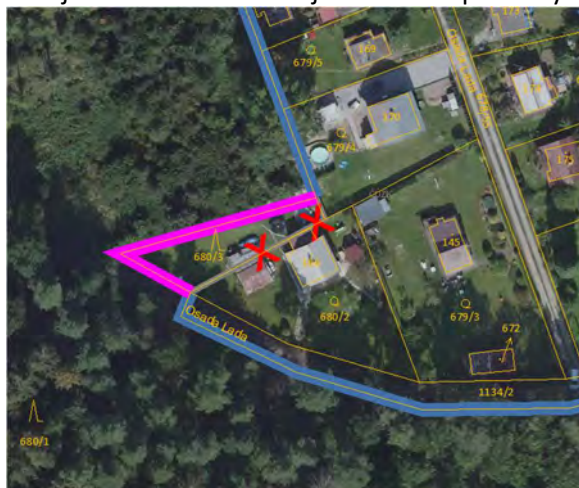
i)7.5.

rozšíření zastavěného území na jihovýchodním okraji sídla Tehov – zastavěný stavební pozemek v zastavitelné ploše Z.13:



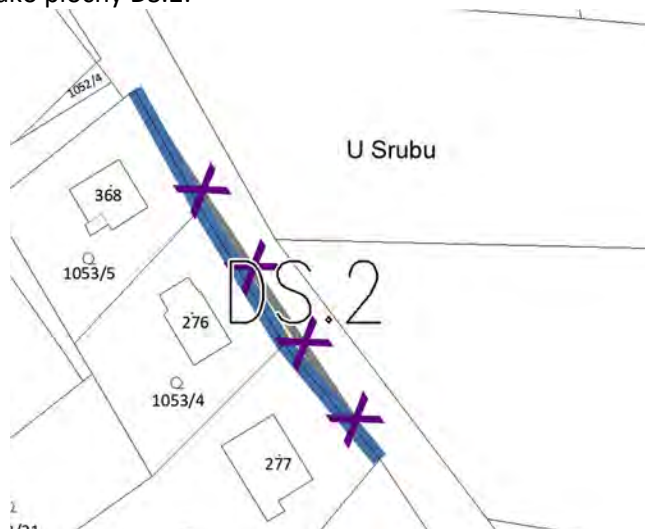
i)7.6.

rozšíření zastavěného území na západním okraji osady Lada – součást zastavěného stavebního pozemku stávajícího rekreačního objektu. Tato úprava byla jedním z pokynů ZoU – pokyn č. 9:



i)7.7.

úprava vymezení zastavěného území v lokalitě U Srubu – úprava hranice zastavěného území na hranice parcel dle mapy KN a vymezení celé komunikace jako plochy DS.2:



i) 8. Změny v kap. „b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“

- Do čl. 2 písm. o) byla doplněna podmínka, resp. zásada a priorita ochrany krajinného rázu a přírodních hodnot v souvislosti s případnou těžbou ve smyslu, že v území nebudou rozvíjeny žádné záměry a činnosti s těžbou související – viz pokyn ZoU č.29 (podkap. g) 5).

i) 9. Změny v kap. „c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

i)9.1. Podkapitola „c.1. Urbanistická koncepce a kompozice“

- V čl. 3 v jednotlivých odrážkách byly k zásadám urbanistické koncepce doplněny informace týkající se vymezených částí ÚP s prvky regulačního plánu a další související podmínky týkající se veřejných prostranství, oplocení apod.

- V čl. 3 písm. g) a písm. p) je v platném ÚP uvedena podmínka pro řešení oplocení parcel navazujících na veřejná prostranství s ohledem na charakter území - tato podmínka je prvkem regulačního plánu.
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 vysokými neprůhlednými ploty do 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. Oslabován je tak sociální pilíř.
- Do podkapitoly byl doplněn čl. 3a, do kterého byla „přesunuta“ tabulka ploch s RZV z čl. 91, protože tato kapitola má obsahovat mimo jiné i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. V tabulce byly aktualizovány názvy a indexy dle požadavku „Standardizace“.
- Zrušen byl čl. 4 a v něm obsažené pojmy byly přesunuty do nově vytvořené kapitoly „o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“.
- Čl. 4a je pro lepší přehlednost přeformátován a upřesněn, do hierarchie jsou doplněny nové podmínky stanovené ve Změně č. 5 (např. prvky regulačního plánu aj.).
- V čl. 5 je zrušena stanovená max. výměra stavebního pozemku pro rodinný dům, která byla v platném ÚP omezena z důvodu uplatňování koeficientu zastavění (KZSP) tak, aby při větších výměrách stavebních pozemků nevznikaly plošně neúměrně velké stavby. Toto omezení bylo ve Zm5 nahrazeno podmínkami v čl. 5a, kde je řečeno, že „v případech stanovení koeficientu zastavění stavebního pozemku (KZSP) se příslušná limitní výměra vypočítá uplatněním tohoto koeficientu, přitom v případech pozemků staveb rodinných domů, jejichž výměra je větší než 1200 m², se maximální přípustná výměra zastavěné plochy pozemku vypočítá ze stanovené hodnoty KZSP vztahované k výměře 1200 m² (nikoliv k reálné výměře stavebního pozemku)“. Podmínky pro uplatňování koeficientu KZSP tímto pouze precizují a nijak věcně nemění.
- V čl. 5 je v souladu s platnou legislativou (V501) nahrazen pojem „bytová jednotka“ pojmem „byt“.
- V čl. 5 písm. b) je doplněna podmínka minimální výměry stavebního pozemku pro RD v případě RD s třemi byty. Tato podmínka souvisí mimo jiné s tím, že omezení týkající se počtu bytů v RD je ve Zm5 nově vztahováno pouze k plochám BI (viz níže). Je proto nutné definovat min. výměru i pro RD s třemi byty, který může vzniknout v dalších plochách s RZV (např. SV). Hodnota min. výměry 1500 m² vychází z podmínky, že pro 2 byty je stanovená výměra 1000 m² tj. min 500 m²/1 byt.
- V čl. 5 písm. d) je upravena podmínka „Maximální intenzita využití stavebního pozemku pro rodinný dům a pozemku rodinného domu“ tak, že bude platit pouze pro plochy BI (dohodnuto na pracovním jednání s objednatelem a pořizovatelem). Tato podmínka je prvkem regulačního plánu.
- Doplněny byly čl. 5a a 5b týkající se podmínek pro intenzitu využití pozemků, což byl jeden z požadavků ZoU. Odůvodnění této změny viz podkap. g) 5, bod č.7).

i)9.2. Podkapitola „c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“

- Zrušen byl čl. 6, v něm obsažená definice koridorů dopravní infrastruktury byla přesunuta do kap. d) – čl. 49e. Definice byla upravena, aby lépe odpovídala vymezení a charakteristice překryvných koridorů z hlediska „standardizace“.
- V části „c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY“ byl ve všech tabulkách zrušen údaj o rozloze plochy, který je pouze informativní.
- V tabulkách byly obecně provedeny úpravy související s aktualizací hranice ZÚ a vymezením některých zastavitelných ploch či jejich částí jako ploch stabilizovaných.
- V tabulce zastavitelné plochy Z.03 byla zrušena podmínka stanovení hygienických hlukových limitů pro návrhovou plochu Z03a. Tato plocha je ve Zm5 zrušena a vymezena jako stabilizovaná plocha BI (viz aktualizace zastavěného území - bod i)7.3).
- Zrušena byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z9, která byla ve Zm5 vymezena jako stabilizovaná plocha BI (viz aktualizace zastavěného území - bod i)7.4).

- Změněna byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.10, protože tato byla ve Změně č. 5 nově uspořádána dle pokynu ZuO č. 34 - odůvodnění splnění tohoto požadavku viz podkap. g) 5, bod č.34):

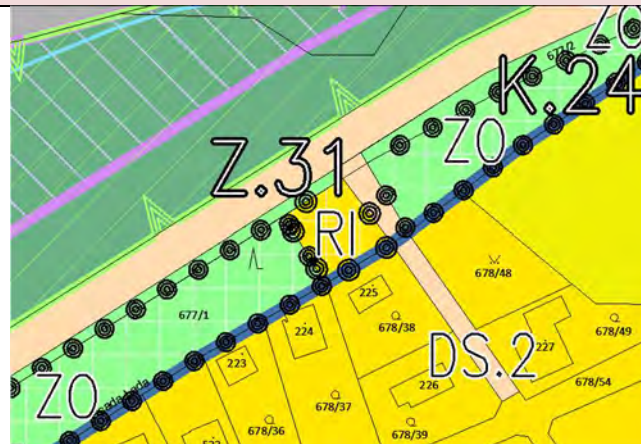
Zastavitelná plocha Z.10



Zastavitelná plocha na východním okraji Hačalky je vymezena v platném ÚP jako veřejné prostranství s vyšším podílem zeleně. Řešení Změny č. 5 plochu Z.10 zcela transformuje a rozšiřuje o plochy PU a plochy BI, které umožňují umístění cca 3 RD. Dále upravuje vymezení ploch veřejných prostranství jiných - s vyšším podílem zeleně (PX), na kterých je možná realizace např. dětského a (podmíněně přípustného) multifunkčního hřiště. Stávající veřejná prostranství na východním okraji Hačalky jsou uspořádáním plochy Z.10 rozšířena a umožňují dopravní napojení stávající i navržené zástavby RD i koridoru dopravní infrastruktury CNU.12 (propojujícího lokalitu Hačalka se sídlem Tehov).

- V tabulce pro zastavitelnou plochu Z.13 bylo doplněno označení propojení pro pěší a cyklisty, protože toto navržené propojení bylo prodlouženo – viz podkap. g) 5, pokyn ZoU č. 25.
- Zrušena byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.15, která byla ve Zm5 vymezena jako stabilizovaná plocha RO (viz podkap. g) 5, pokyn ZoU č. 3).
- Zrušeny byly tabulky pro koridory dopravní infrastruktury (v platném ÚP označované jako „zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu“) Z.16k, Z.17k, Z.18k, Z.19k, Z.20k, Z.21k, Z.22k, Z.23k a Z.28k. Tyto tabulky byly přesunuty do podkapitoly „d.1.1 Silniční doprava, doprava v klidu“ – čl. 52a, 52b, 52c, 52d, 52e, 52f, 52g, 52h a 52i.
- V tabulce zastavitelné plochy Z.29 byla v „podmínce pro rozhodování“ doplněna dohoda o parcelaci, která byla pro tuto plochu stanovena již v platném ÚP, bylo upřesněno, pro které části plochy Z.29 je stanovena. Plošné vymezení dohody o parcelaci se Změnou č. 5 nemění.
- V tabulce zastavitelné plochy Z.29 byla doplněna návrhová plocha Z.29c (požadované rozšíření plochy - viz podkap. g) 5, pokyn ZoU č. 37) a dále byly v „podmínkách prostorového uspořádání“ upraveny hodnoty koeficientů míry využití pozemků tak, aby bylo možné na pozemky umístit zástavbu (např. RD) v běžných parametrech. Upřesněno bylo dopravní napojení plochy (viz požadavek ZoU - podkap. g) 7). Doplněna byla i možnost dopravního napojení ze západu – viz podklad uvedený v pokynu ZoU č. 36. Doplněna byla podmínka pro návrhovou plochu Z.29b, jejíž uspořádání musí umožnit dopravní napojení plochy přestavby P.06 a jižně přilehlých ploch ZZ.
- Doplněna byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.31, která byla ve Zm5 nově vymezena – viz odůvodnění pokynu ZuO č. 10 (podkap. g) 5):

Zastavitelná plocha Z.31



Zastavitelná plocha na severním okraji osady Lada je v platném ÚP vymezena jako součást ploch lesa. V ploše se nachází stávající rekreační objekt s oplocenou zahradou, Zm5 proto vymezuje tuto část lesního pozemku jako zastavitelnou plochu pro RI. Koeficienty intenzity využití pozemku jsou pro tuto plochu stanoveny individuálně.

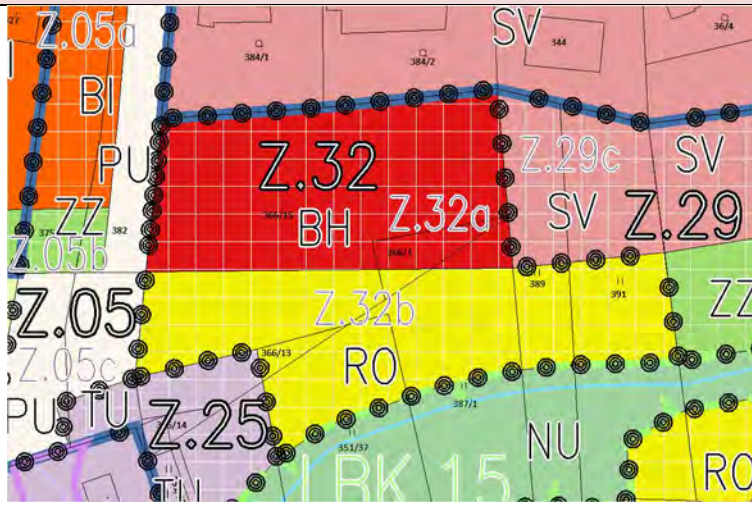
Plocha navazuje na zastavěné území a je dopravně napojena na přilehlou pozemní komunikaci.

Podmínky pro výstavbu budou upřesněny orgánem ochrany lesa.

Plocha leží v silničním ochranném pásmu.

- Doplněna byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.32, která byla ve Zm5 nově vymezena – viz odůvodnění pokynu ZuO č. 36 (podkap. g) 5):

Zastavitelná plocha Z.32



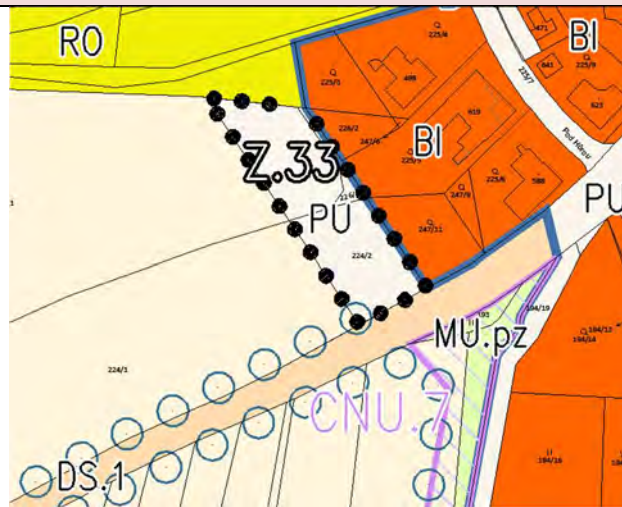
Zastavitelná plocha západně od centra sídla Tehova je v platném ÚP vymezena jako plochy smíšené nezastavěného území, v jižní části (v ploše LBK.5) jako plochy přírodní. Zm5 vymezuje v severní části plochy bydlení hromadného (BH) pro možnost realizace bytového domu pro obecní nájemní bydlení, v jižní části v návaznosti na průchod LBK jsou vymezeny plochy nepobytové rekreace (RO). Trasa LBK.5 tvořící jižní hranici plochy Z.32 je v souvislosti s tímto řešením upravena a je upřesněna ve vazbě na vodní tok, který byl přesně zaměřen. Při využití plochy budou respektovány podmínky správce vodoteče stanovené v souladu s právními předpisy na úseku ochrany vod, chráněny budou břehové porosty vodoteče.

Do návrhové plochy Z.32b zasahuje VKP vymezený v platném ÚP dle podkladu (Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny Tehov, k. ú. Tehov u Říčan, Zelený Svět 2009). Případné negativní vlivy zástavby na tento VKP bude posouzen při rozhodování o změnách v území.

Plocha Z.32 navazuje na zastavěné území, vyplňuje volný prostor mezi ním a zastavitelnými plochami a má možnost dopravního napojení na stávající pozemní komunikaci (přes navržené veřejné prostranství Z.05c).

- Doplněna byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.33, která byla ve Zm5 nově vymezena – dle pokynu ZuO č. 18 (podkap. g) 5):

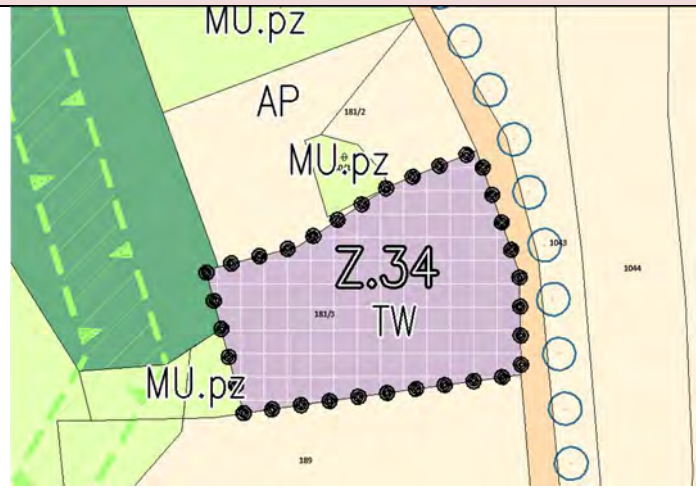
Zastavitelná plocha Z.33



Zastavitelná plocha na jihozápadním sídla Tehova je v platném ÚP vymezena jako součást plochy zemědělské. Návrhem Zm5 je vymezena plocha veřejného prostranství (PU) pro možnost realizace parkoviště hlavně pro návštěvníky rekreačních ploch (Pumptrack Tehov aj.) a umožňující propojení toho areálu s komunikací III/1013. V souvislosti s tímto řešením byla Změnou č. 5 rozšířena severní část koridoru DI – CNU.7 tak, aby navazovala na plochu Z.33.

- Doplněna byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.34, která byla ve Zm5 nově vymezena – dle pokynu ZuO č. 38 (podkap. g) 5):

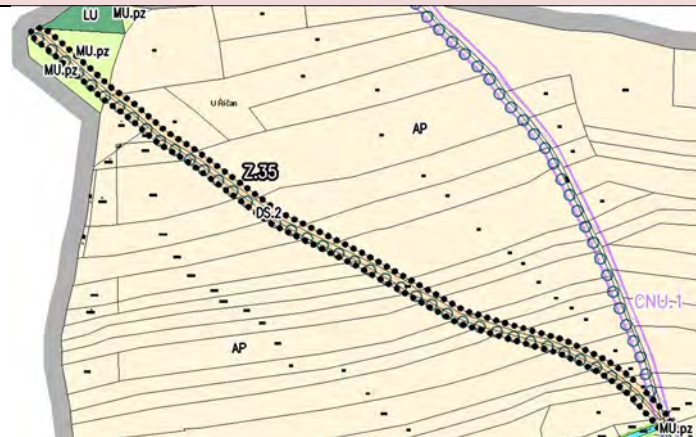
Zastavitelná plocha Z.34



Zastavitelná plocha ležící jižně od sídla Tehov je v platném ÚP vymezena jako plochy zemědělské. Návrhem Zm5 je vymezena plocha technické infrastruktury – vodního hospodářství (TW) pro možnost realizace vodojemu. Možnost umístění zástavby je ovlivněna rozsahem pásma vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků. Podmínky pro výstavbu budou upřesněny orgánem ochrany lesa.

- Doplněna byla tabulka pro zastavitelnou plochu Z.35, která byla ve Zm5 nově vymezena – viz odůvodnění pokynu ZuO č. 15 (podkap. g) 5):

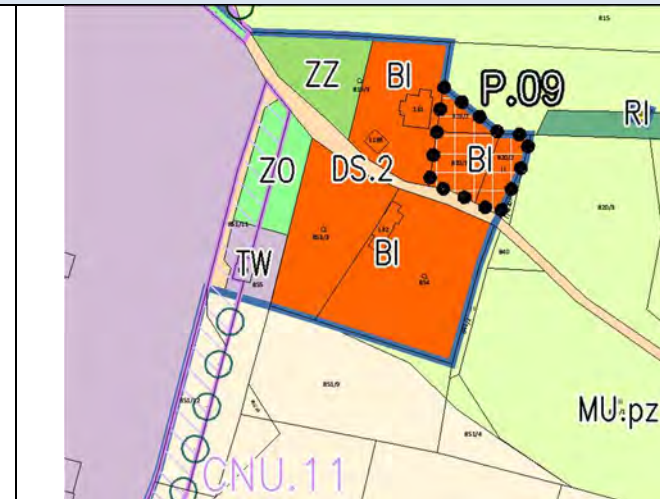
Zastavitelná plocha Z.35



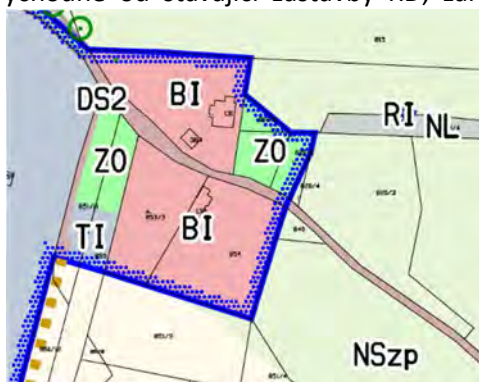
Zastavitelná plocha na severozápadním okraji řešeného území je vymezena pro možnost realizace pozemní komunikace.

- Zrušena byla část „c.2.b KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU - ...“, tabulky tras N07 a N09 z této části byly přesunuty do podkap. „d.1.3 Doprava pěší a cyklistická“ – čl. 56b a 56c. Tabulky ostatních tras – N01, N05 a N08 byly zrušeny proto, že tyto navržené trasy byly z řešení Zm5 vypuštěny (byly realizovány – N01 či nahrazeny koridory dopravní infrastruktury – N05 a N08).
- V části nově definované jako „c.2.b PLOCHY PŘESTAVBY“ byl ve všech tabulkách ploch přestavby zrušen údaj o rozloze plochy, který je pouze informativní.
- Zrušena byla tabulka pro plochu přestavby P2, která byla ve Zm5 vymezena jako stabilizovaná plocha DS.1 - odůvodnění této úpravy viz podkap. g) 5, pokyn ZoU č. 2).
- V tabulce plochy přestavby P.05 byl opraven uvedený požadovaný způsob využití (nově „ZP - zeleň – parky a parkově upravené plochy“) tak, aby byl v souladu s vymezením plochy v grafické části ÚP. Dále byl zrušen údaj o ploše Z11a. Tyto změny lze brát jako odstranění zřejmých nesprávností.
- V tabulce plochy přestavby P.06 bylo v „podmínkách prostorového uspořádání“ upřesněno dopravní napojení plochy (viz požadavek ZoU - podkap. g) 7).
- Doplněna byla tabulka pro plochu přestavby P.09, která byla ve Zm5 nově vymezena – viz odůvodnění pokynů ZuO č. 17 (podkap. g) 5):

Plocha přestavby P.09



Plocha přestavby na východním okraji sídla Tehov (u areálu radiokomunikací) je v platném ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha izolační zeleně v zastavěném území. Zm5 vymezuje plochu přestavby pro bydlení (BI) východně od stávající zástavby RD, zároveň s tím je vymezena stabilizovaná plocha zahrad (ZZ) o obdobné výměře západně od stávající zástavby (místo současných ploch BI).



Pro plochu P.09 je na základě požadavku obce stanovena etapizace v souvislosti s koridorem CNU.11.

Možnost umístění zástavby je ovlivněna rozsahem pásma vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků. Podmínky pro výstavbu budou upřesněny orgánem ochrany lesa.

Do plochy zasahuje VKP vymezený v platném ÚP dle podkladu (Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny Tehov, k. ú. Tehov u Říčan, Zelený Svět 2009). Případné negativní vlivy zástavby na tento VKP bude posouzen při rozhodování o změnách v území.

- Do kap. c) byla doplněna další podkapitola c.3.:

i)9.3. Podkapitola „c.3. Stanovení podmínek pro vybrané části územního plánu s prvky regulačního plánu“

V této podkapitole jsou definovány 4 části územního plánu s prvky regulačního plánu dle pokynu ZuO č. 5 (podkap. g) 7):

- Plocha U.1 – ulice Panská, Hasičská (severní uliční fronta ulic Panská a Hasičská v centru Tehova – historicky založená zástavba tvořící severní hranu významného veřejného prostranství):

Prvky regulačního plánu jsou v ploše U.1 stanoveny pro ochranu tohoto hodnotného veřejného prostranství a to tak, aby do něj nebyla rozšiřována „soukromá“ zástavba související hlavně s bydlením (vč. přístaveb, oplocení apod.) a nebyl tak např. v některých místech zužován již tak nevyhovující úzký veřejný prostor podél komunikace. Analýza stávajících veřejných prostranství a principy jejich řešení jsou zpracovány ve studii „Územní studie veřejných prostranství Tehov, Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., leden 2018), která je Změnou č. 5 respektována.

Stanovená „stavební hranice“, která je ve Změně č. 5 definována jako linie tvořená průčelími stávajících objektů a uličním oplocením, se v lokalitě z větší části shoduje s uliční čarou (hranicí mezi veřejným prostranstvím a plochou (soukromého) stavebního pozemku). Stavební hranice je v ÚP vymezená pouze na základě „ortofotomapy“ (www.mapy.cz) a mapového podkladu použitého pro územní plán (nebyla zaměřena) a její přesná poloha by měla být při procesech rozhodování v území upřesněna podrobnějším zaměřením.



www.mapy.cz

V ploše U.1 byly rovněž stanoveny prvky regulačního plánu pro ochranu charakteristických znaků hodnotné tradiční zástavby tvořící uliční frontu – historicky založená urbanistická struktura ve formě protáhlých podélných půdorysů hlavních objektů se štíty orientovaným do hlavního uličního prostoru. Do této „hotové“ struktury je nežádoucí doplňovat nepůvodní prvky zástavby (např. stavby čtvercového půdorysu se stanovou střechou – „bungalovy“, ploché střechy či střechy členité s vikýři, arkýře apod.)

- Plocha U.2 – centrální část sídla (urbanisticky a historicky hodnotná struktura centrální části sídla s významnými objekty občanské vybavenosti – kostel, škola aj.). Plocha U.2 je rozdělena na severní a jižní část:

Severní část tvoří vlastní „centrum“ sídla s dvěma nejvýznamnějšími veřejnými prostranstvími (Svatojánská návés a prostranství U Rybníka) s objekty občanské vybavenosti (např. škola, obecní úřad aj.) a navazující obytná zástavba převážně vesnického charakteru.



Svatojánská návés



U rybníka



škola (www.mapy.cz)

Prvky regulačního plánu v severní části plochy U.2 jsou stanoveny mírněji s ohledem na různorodost stávající zástavby a dále pro možnost variabilního řešení hlavně staveb občanského vybavení a jejich případných rekonstrukcí. Analýza stávajících veřejných prostranství a principy jejich řešení jsou zpracovány ve studii „Územní studie veřejných prostranství Tehov, Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., leden 2018), která je Změnou č. 5 respektována.

V jižní části plochy U.2 se nachází stávající historicky a architektonicky hodnotná zástavba (kostel sv. Jana Křtitele s okolní původní venkovskou zástavbou, zaniklá tvrz Tehov).



ulice Ke Kostelu (www.mapy.cz)

Prvky regulačního plánu v této jižní části plochy U.2 jsou stanoveny pro ochranu této hodnotné původní venkovské zástavby a jejích charakteristických znaků. Nežádoucí je proto v této ploše umísťovat „cizorodé“ stavby nebo stavby s nepůvodními prvky – např. mobilheimy, stavby čtvercového půdorysu se stanovou střechou – „bungalovy“, ploché střechy či střechy členité s vikýři, arkýře apod.

- Plocha U.3 – jižně od kostela sv. Jana Křtitele (volné nezastavěné plochy umístěné oboustranně podél veřejného prostranství vedoucího okolo areálu kostela dále jižním směrem)

Prvky regulačního plánu v ploše U.3 jsou stanoveny pro ochranu tohoto hodnotného veřejného prostranství s kvalitní vzrostlou zelení a pro zachování vnímání kostela sv. Jana Křtitele jako historické dominanty.



pohled na kostel sv. Jana Křtitele od jihu z veřejného prostranství



veřejné prostranství (cesta) za kostelem

Budoucí zástavba na volných nezastavěných plochách hlavně severozápadně podél tohoto veřejného prostranství bude v přímých pohledových souvislostech s kostelem sv. Jana Křtitele a je žádoucí, aby svým umístěním a hmotovým řešením respektovala tuto historickou dominantu. Zm5 proto stanovuje takové podmínky, aby zástavba nevytvářela hmotové ani výškové dominanty, které by narušovaly vnímání obrazu kostela hlavně z jihozápadního okraje plochy U.3. Nezbytná je práce s terénem, ke zvážení je např. jednopodlažní zástavba s plochou střechou (možné zelené střechy) s možností dalšího (dolního) podlaží částečně zapuštěného do svahu (nejspíše podzemní podlaží).



pohled na kostel z jihozápadního okraje vymezené plochy U.3

- Plocha U.4 – Hačalka (jednotně založená struktura zástavby s objekty RD ustoupenými od uliční čáry, kde mezi stavební a uliční čarou vzniká prostor vstupů, vjezdů a předzahrádek, který je bez oplocení a vedlejších staveb a je vizuálně vnímán jako součást uličního prostoru).

Prvky regulačního plánu jsou v ploše U.4 stanoveny pro ochranu tohoto hodnotného prostoru, který opticky rozšiřuje veřejné prostranství.



www.mapy.cz

i)9.4. Podkapitola „c.4. Systém sídelní zeleně“

- Do čl. 49 písm. c) byla mezi plochy PX - veřejné prostranství jiná – s vyšším podílem zeleně doplněna nově vymezená plocha CNUa Z.10c.

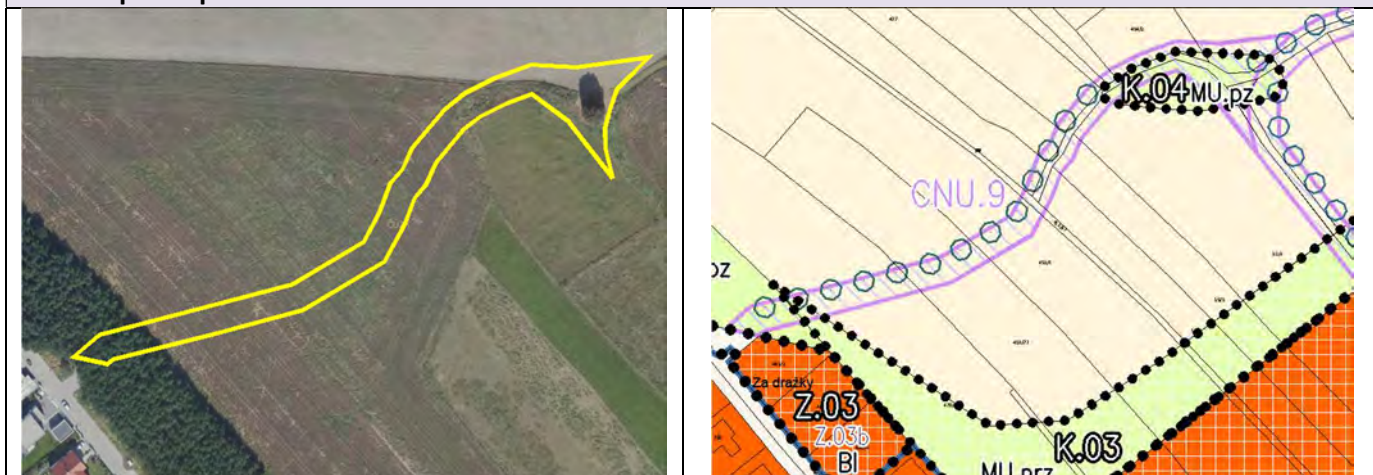
i) 10. Změny v kap. „d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

- Na začátek kapitoly byl doplněn čl. 49e obsahující podmínky pro koridory dopravní infrastruktury převzaté z podkap. c.2. (čl. 6) platného ÚP, s určitými změnami (proto je považován za věcnou změnu). Článek byl nově doplněn o podmínky pro změny v území, které nejsou předmětem staveb, pro které jsou koridory vymezeny.

i)10.1. Podkapitola „d.1. Dopravní infrastruktura“

- Do podkapitoly byly přesunuty tabulky koridorů pro dopravní infrastrukturu z podkap. c.2. Koridory byly identifikovány (označeny) dle požadavků „standardizace“ – viz tabulka v podkap. i) 3., zrušeny byly údaje o rozloze koridorů, které jsou pouze informativní. V tabulkách koridorů dopravní infrastruktury byly dále provedeny tyto věcné změny:
- V tabulce koridoru CNZ.107 byly v „podmínkách prostorového uspořádání“ upraveny podmínky křížení koridoru CNZ.107 s ostatními koridory DI a s propojeními pro pěší a cyklisty, upřesněno bylo řešení křižovatky se silnicí III. třídy. Doplněna byla podmínka etapizace pro náhradní výsadbu zeleně dle pokynu ZuO č. 19 (viz podkap. g) 5) – tato podmínka se vztahuje k požadavku náhradní výsadby, pokud tento vyplývá z projednávání tohoto záměru (v navazujících řízeních). Cílem podmínky je, aby při zahájení provozu na komunikaci (který bude produkovat negativní vlivy), byla náhradní výsadba již realizována.
- V tabulce koridoru CNU.2 byl upraven popis lokalizace koridoru, dále byl do „podmínek prostorového uspořádání“ doplněn požadavek respektování dostatečného volného prostoru okolo památného stromu (lípy). Tento požadavek souvisí mj. s § 46 odst. (3) zák. 114/1992 Sb. (ochranné pásmo památných stromů).
- Doplněna byla tabulka pro koridor CNU.9, který byl ve Zm5 nově vymezen na základě pokynu ZoU č. 14, odůvodnění splnění tohoto požadavku viz podkap. g) 5, bod č.14):

Koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.9



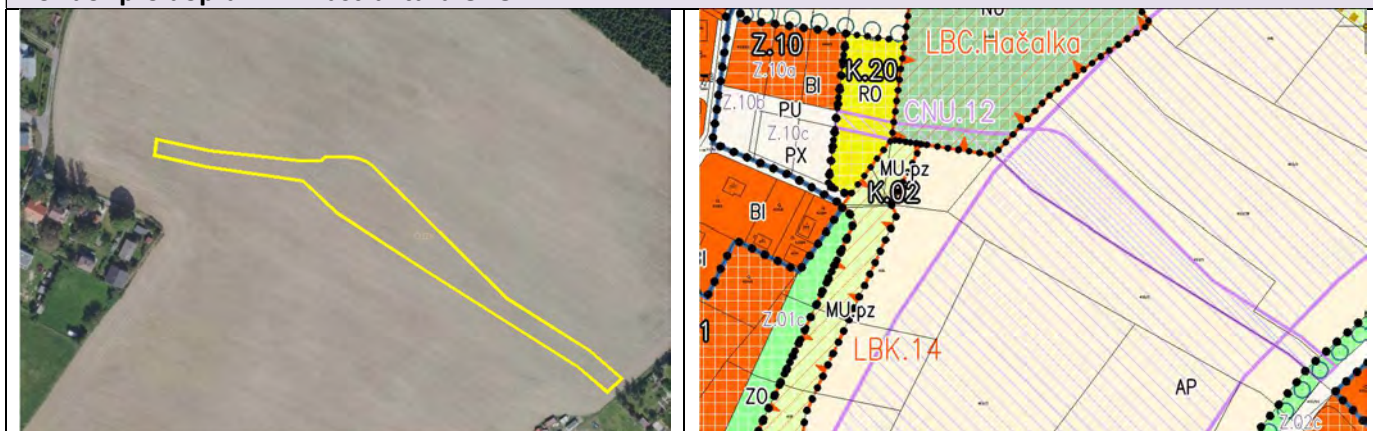
- Doplněna byla tabulka pro koridor CNU.11, který byl ve Zm5 nově vymezen na základě pokynu ZoU č. 17, odůvodnění splnění tohoto požadavku viz podkap. g) 5, bod č.17):

Koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.11



- Doplněna byla tabulka pro koridor CNU.12, který byl ve Zm5 nově vymezen na základě pokynu ZoU č. 34, odůvodnění splnění tohoto požadavku viz podkap. g) 5, bod č.34):

Koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.12

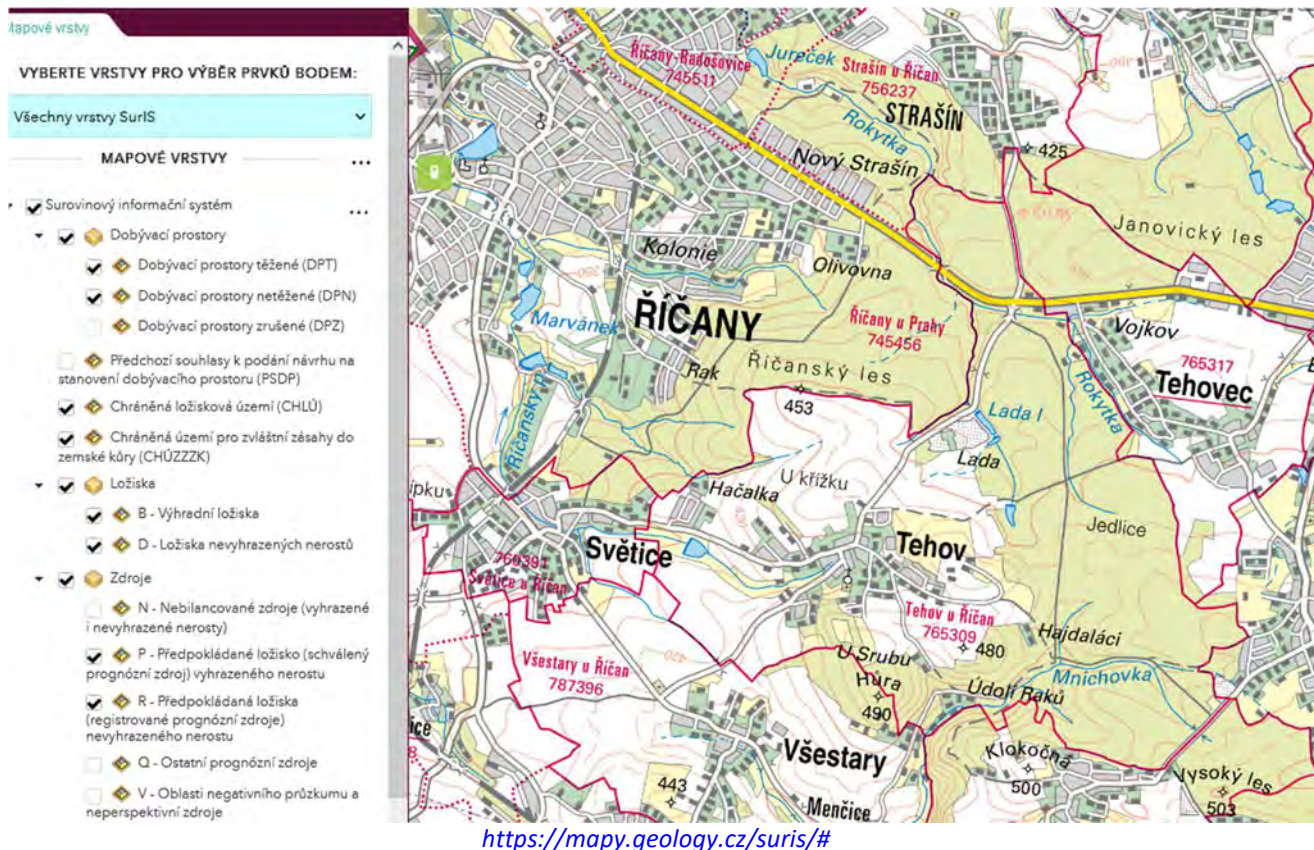


- Do části d.1.1. do výčtu záměrů byla doplněna zastavitelná plocha Z.35 pro plochu s RZV - DS.2.
- Do části d.1.1. písm. d) a f) byly do výčtu návrhových ploch doplněny i nově vymezené návrhové plochy Zm5.

- V části d.1.3 písm. d) byly zrušeny údaje týkající se navržených tras N01, N05 a N08, protože tyto trasy byly Změnou č. 5 z řešení ÚP vypuštěny.
- Do části d.1.3 písm. d) byly mezi záměry pro dopravu pěší a cyklistickou doplněny i koridory dopravní infrastruktury CNU.1 - CNU.12, které budou sloužit i (některé převážně) pro tento druh dopravy.
- Do části d.1.3 písm. d) byly doplněny tabulky pro navržené trasy N07 (čl. 56b) a N09 (čl. 56c), které byly přesunuty z podkap. c.2.
- Do části d.1.3 písm. d) byla doplněna tabulka pro navrženou trasu N10 (čl. 56d), která byla nově vymezena Zm5. Tato navržená trasa je součástí řešení lokality Na Slatinách na jihozápadním okraji řešeného území, a byla vyznačena dle poskytnutého podkladu – viz podkap. g) 5, bod č.32).
- V části d.1.3 písm. d) byl zrušen údaj týkající se navrženého chodníku podél silnice III. třídy, protože tento byl již realizován.
- V části d.1.3 písm. e) byly aktualizovány tabulky „propojení pro pěší a cyklisty“:
 - upraveno / zkráceno bylo propojení B – C – D – E;
 - zrušeno bylo propojení J – K, které bylo již realizováno a vymezeno jako stabilizovaná plocha DS.2 – odůvodnění viz podkap. g) 5., pokyn ZoU č. 42);
 - zrušeno bylo propojení L – M, které bylo nahrazeno koridorem CNU.12 umístěným severněji
 - upraveno / prodlouženo bylo propojení N – O – P – Q dle pokynu ZoU č. 25, podkap. g) 5.

i)10.2. Podkapitola „d.2. Technická infrastruktura“

- Do čl. 58 písm. a) byla doplněna zásada: „revitalizovány budou drobné vodoteče“, která přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- Do čl. 58 písm. d) byl upřesněn způsob hospodaření se srážkovými vodami, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- Do čl. 59 písm. c) byla upřesněna podmínka pro umístění nových vedení a přeložek stávajících vedení elektro, což je jeden z pokynů ZoU – viz podkap. g) 5, bod č.28). Tato podmínka je prvkem regulačního plánu.
- V čl. 62 je zrušen údaj o ložiscích nevyhrazených nerostů, protože tato ložiska se v řešeném území nenacházejí – viz Surovinový informační systém (níže) nebo stanovisko MPO ke ZoU (03 / MPO / MPO 35270/2023 / 3.4.2023): „...Na území obce Tehov se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Severozápadní část katastru (včetně zastavěného úze-mí) sice pokrývá plocha ostatního prognózního zdroje dno-wolframové rudy č. 9327300 Tehov a severně od sídla byla vymezena plocha ostatního prognózního zdroje suroviny bóru č. 9410000 Tehov 2 a nebilancovaný zdroj wolframové rudy č. 5267300 Tehov, ostatní prognózní zdroje ani nebilancované zdroje ovšem nepatří mezi limity využití území a územní rozvoj obce nijak neomezuje. ...“. Ložisko nevyhrazených nerostů jako limit využití území byl vypuštěn i z koordinčního výkresu.



i)10.3. Podkapitola „d.4. Veřejná prostranství“

- Do čl. 68 písm. d) byly do výčtu návrhových ploch doplněny i plochy nově vymezené Změnou č. 5.
- V čl. 68 písm. e) byl zrušen text týkající se podmínky min. podílu vodní plochy při regeneraci veřejného prostranství U Rybníka. Vodní plocha byla ve Zm5 vymezena jako samostatná plocha s RZV – „WT – vodní a vodních toků“ dle skutečného stavu – viz podkap. g) 5, bod č.1.

i)10.4. Podkapitola „d.5. Požadavky civilní ochrany“

- Do čl. 69 písm. k) byly doplněny podmínky vyplývající z požadavku DO ke ZoU ÚP Tehov (01 / MO / MO 330531/2023-1322 / 5.4.2023)

i) 11. Změny v kap. „e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“

i)11.1. Podkapitola „e.1. Systém krajinné zeleně“

- V čl. 70 písm. f) byla upřesněna funkce ploch smíšených nezastavěného území, které jsou vymezeny mimo jiné i pro ochranu území před povodněmi – viz pokyn ZoU, podkap. g) 5, bod č.11.

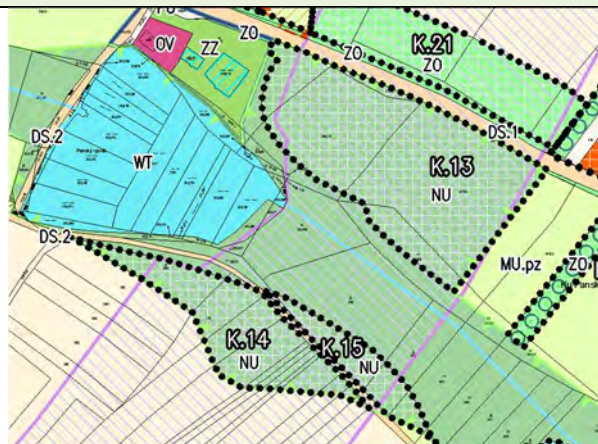
i)11.2. Podkapitola „e.2. Koncepce uspořádání krajiny“

- V čl. 71 písm. f) byl text odstavce aktualizován v souvislosti s řešením Zm5 ÚP – zrušen byl údaj o navržené cyklostezce (zrealizována stezka pro pěší a cyklisty), dále byla územní rezerva pro vodní plochu nahrazena plochou změny v krajině K.22 pro plochy WT.



- Ve všech tabulkách ploch změn v krajině byl zrušen údaj o rozloze plochy, který je pouze informativní.
- V čl. 72 byl v tabulce plochy změny v krajině K.01 zrušena podmínka prověření plochy územní studií. Tato územní studie již byla zpracována a je zaevidována (Územní studie Tehov - Třešňovka východ).
- V čl. 73 byl v tabulce plochy změny v krajině K.02 aktualizován text v části „specifikace využití, lokální podmínky“ v souvislosti s úpravou trasy LBK 14 – viz pokyn ZoU, podkap. g) 5, bod č.33.
- V čl. 76 byl v tabulce plochy změny v krajině K.05 opraven způsob využití (nově MU.sz) v souladu s navrženým využitím plochy uvedeným v grafické části platného ÚP. Tuto úpravu lze považovat za opravu zřejmé nesprávnosti.
- Doplněna byla tabulka pro plochy změn v krajině K.13, K.14 a K.15, které byly ve Zm5 nově vymezeny na základě pokynu ZoU č. 20 (viz podkap. g) 5.):

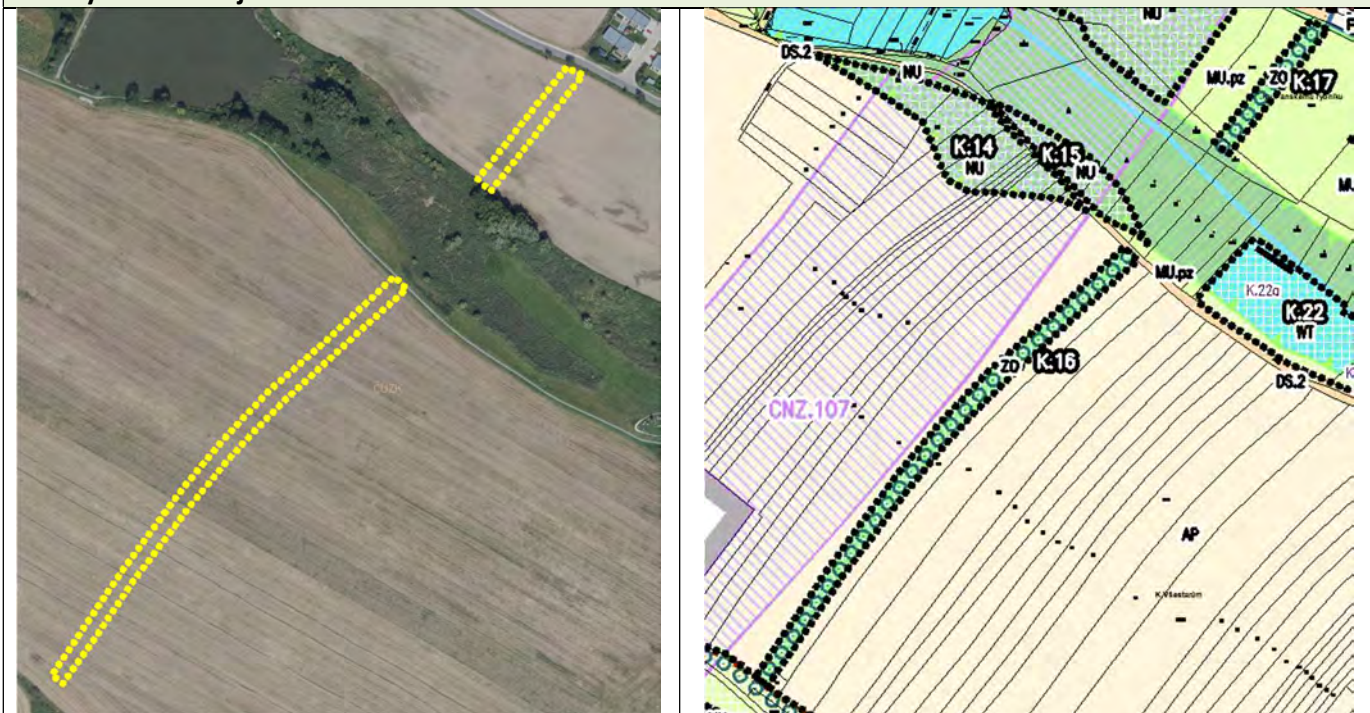
Plochy změn v krajině K.13, K.14 a K.15



Plochy pro rozšíření skladebné části ÚSES – LBC.5 v místě jeho křížení s koridorem dopravní infrastruktury CNZ.107 (přeložky silnice II/107). Dle etapizace stanovené Zm5 pro koridor CNZ.107 by výsadba zeleně měla být prováděna ještě před započítím výstavby komunikace.

- Doplněna byla tabulka pro plochy změn v krajině K.16 a K.17, které byly ve Zm5 nově vymezeny na základě pokynu ZoU č. 31 (viz podkap. g) 5.):

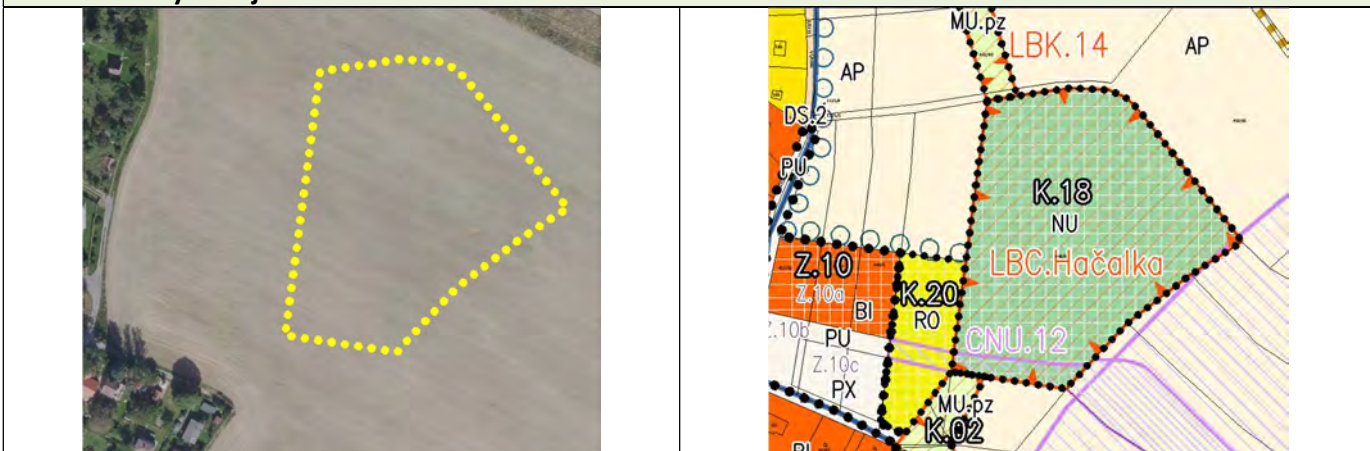
Plochy změn v krajině K.16 a K.17



Plochy izolační zeleně podél navržené přeložky silnice II/107.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.18, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 33 (viz podkap. g) 5.):

Plocha změny v krajině K.18



Plochy přírodní pro založení nové skladebné části ÚSES – LBC Hačalka, které budou zároveň plnit izolační funkci vůči negativním vlivům dopravy na plánované přeložce silnice II/107.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.19, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 33 (viz podkap. g) 5.):

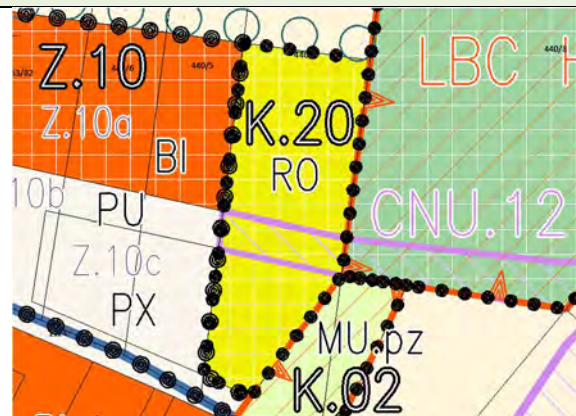
Plocha změny v krajině K.19



Plochy smíšené nezastavěného území pro nové trasování skladebné části ÚSES (LBK.14) vymezené tak, aby bylo nově navržené LBC Hačalka napojeno na stávající systém ÚSES severně od řešeného území (LBC Marvánek /Říčany/).

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.20, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 34 (viz podkap. g) 5.):

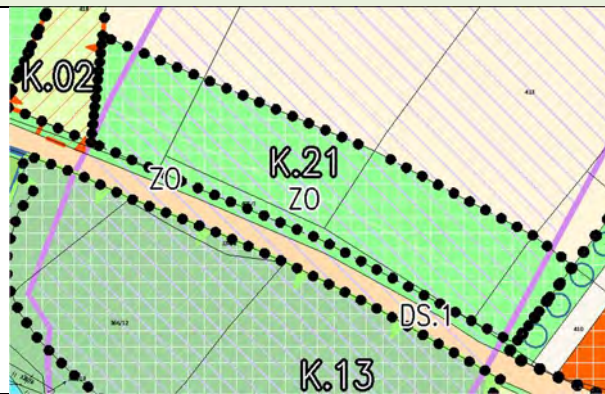
Plocha změny v krajině K.20



Plocha nepobytové rekreace (oddechové plochy) tvořící přechod od stávající a navržené zástavby RD k navrženým plochám skladebných částí ÚSES na východním okraji lokality Hačalka. Plocha vytváří podmínky pro denní rekreaci obyvatel v přírodě blízkém prostředí.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.21, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 20 (viz podkap. g) 5.):

Plocha změny v krajině K.21



Plochy izolační zeleně navazující na severní okraj LBC.5 a stávající komunikaci III/1011 v místě jejich křížení s koridorem dopravní infrastruktury CNZ.107 (přeložky silnice II/107).

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.22, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 22 (viz podkap. g) 5.):

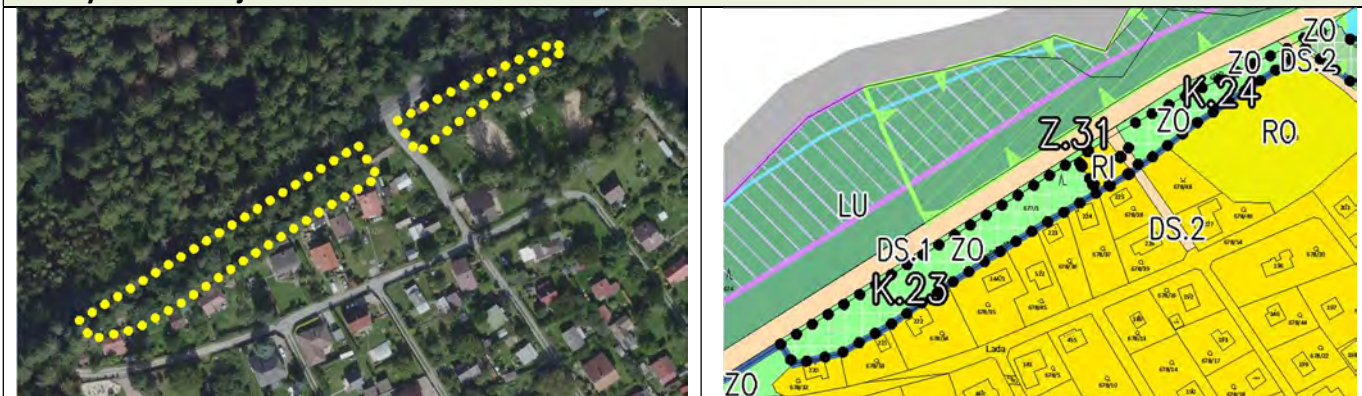
Plocha změny v krajině K.22



Navržená vodní plocha (návrhová plocha K.22a) je součástí LBC.5, jižní část plochy – návrhová plocha K.22b (plochy smíšené nezastavěného území), která leží již mimo LBC.5, může sloužit i pro rekreační účely (navazuje na plochy rekreace (RO) ležící východně).

- Doplněna byla tabulka pro plochy změn v krajině K.23 a K.24, které byly ve Zm5 nově vymezeny na základě pokynu ZoU č. 10 (viz podkap. g) 5.):

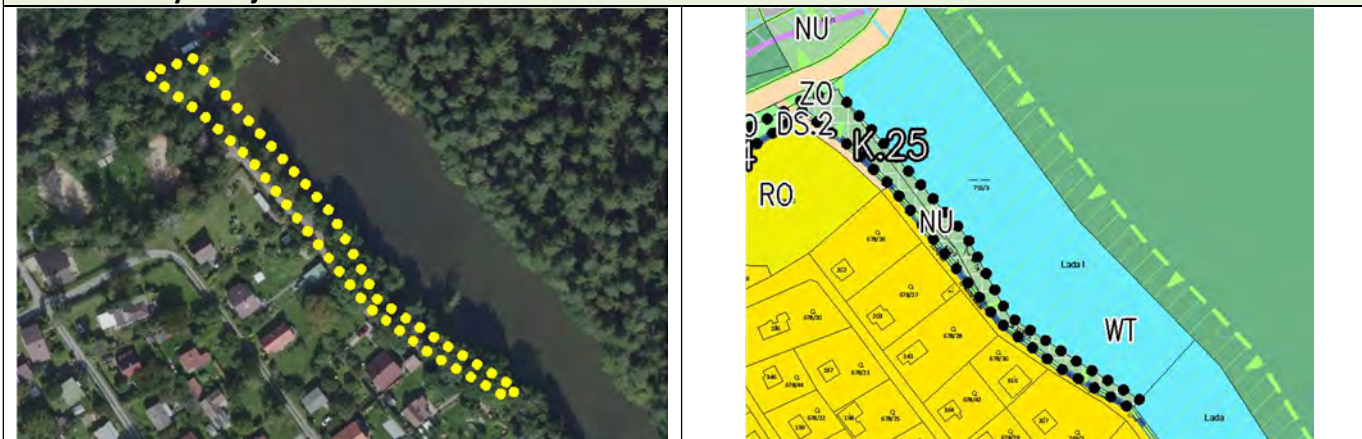
Plochy změn v krajině K.23 a K.24



Plochy izolační zeleně podél silnice III/1011 na severozápadním okraji osady Lada, v platném ÚP vymezeny jako plochy lesa. Vzhledem ke svým prostorovým parametrům (úzký pruh zeleně mezi komunikací a stávající rekreační zástavbou osady Lada) tyto plochy neplní funkci lesa, ale mají spíše izolační funkci stejně jako plochy podél komunikace navazují na jich JZ okraj.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.25, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 10 (viz podkap. g) 5.):

Plocha změny v krajině K.25

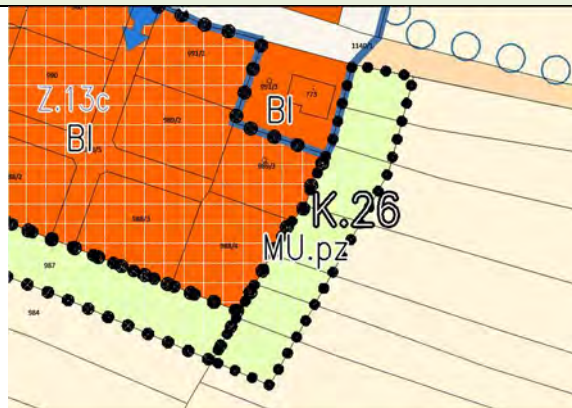
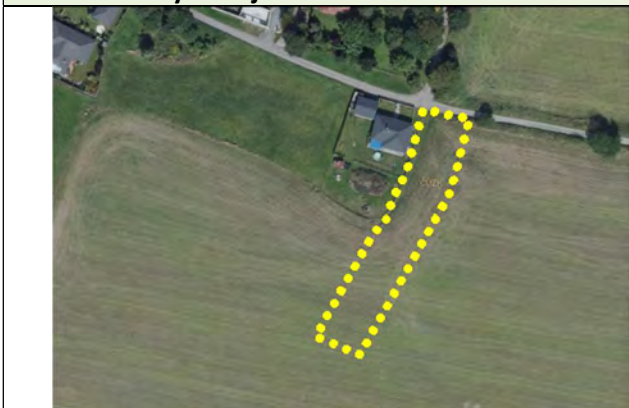


Plocha ležící na severovýchodním okraji osady Lada v ploše LBK.19, v platném ÚP vymezena jako plochy lesa.

Vzhledem ke svým prostorovým parametrům (úzký pruh zeleně mezi stávající rekreační zástavbou osady Lada a vodní plochou), již realizovaným komunikacím, nejasné hranici okraje vodní plochy rybníku Lada, která do plochy K.25 také zasahuje, neplní tato plocha funkci lesa, ale má spíše charakter břehové zeleně. S ohledem na to, že plocha K.25 je součástí LBK.14, je ve Zm5 vymezena jako plochy přírodní.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.26, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 11 (viz podkap. g) 5.):

Plocha změny v krajině K.26



Plocha vymezená na východním okraji zastavitelné plochy Z.13 vytváří podmínky pro eliminaci ohrožení zastavěného území i navrhované zástavby vodní erozí (stékání srážkových vod ze zemědělsky využívaných pozemků na svažitém terénu a splachy zeminy), stanovené podmínky umožňují realizaci proti povodňových opatření. 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.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.27, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 32 (viz podkap. g) 5.):

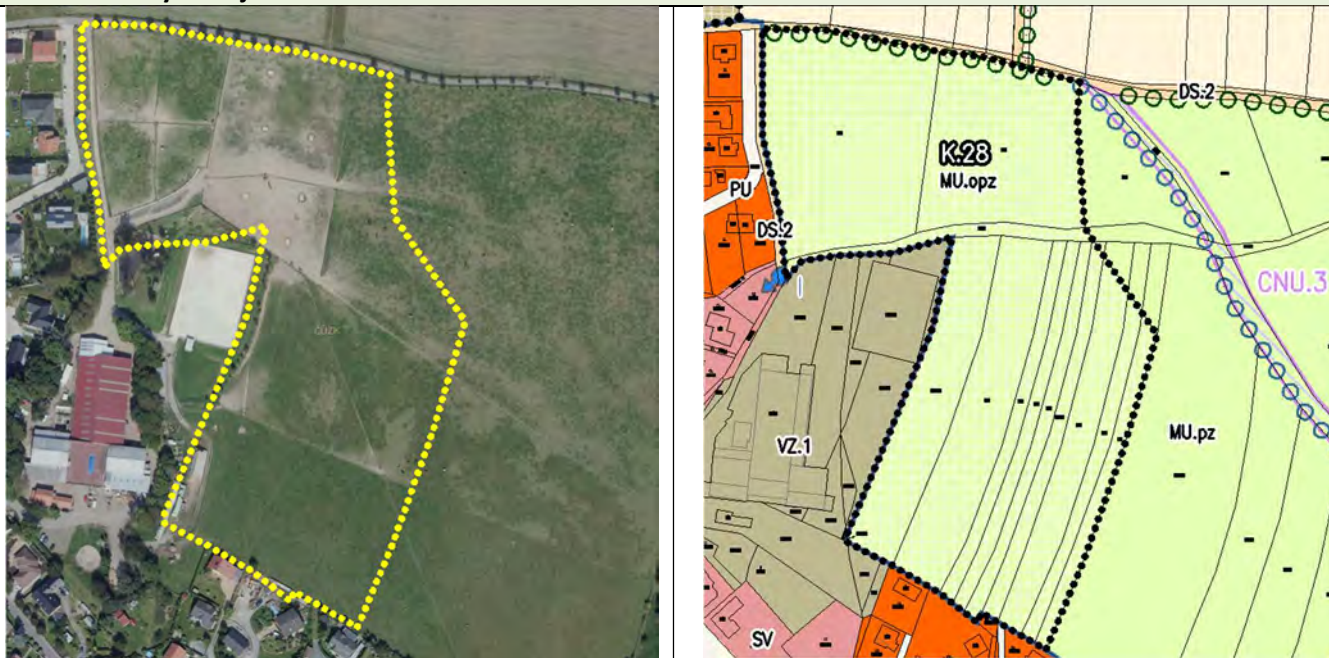
Plocha změny v krajině K.27



Plocha v lokalitě Slatiny na jihozápadním okraji řešeného území, v platném ÚP vymezená jako plochy zemědělské. Zm5 navrhuje využití této plochy spíše pro extenzivní obhospodařování (plochy smíšené nezastavěného území – MU.prz), pro možnost realizace malých vodních ploch (mokřadních tůní), polní cesty hlavně pro pěší (N10) a doprovodných ploch zeleně. Plocha přispěje ke zvýšení koeficientu ekologické stability a rozčlenění velkých orných ploch v jižní části řešeného území.

- Doplněna byla tabulka pro plochu změny v krajině K.28, která byla ve Zm5 nově vymezena na základě pokynu ZoU č. 11 (viz podkap. g) 5.):

Plocha změny v krajině K.28



Plocha vymezená na severovýchodním okraji sídla Tehov vytváří podmínky pro eliminaci ohrožení zastavěného území vodní erozí (stékání srážkových vod ze zemědělsky využívaných pozemků na svažitém terénu a splachy zeminy). V ploše je oproti stávajícímu využití (v platném ÚP pouze MU.pz) akcentována i přípustnost opatření a staveb zvyšujících retenční schopnosti krajiny, opatření proti důsledkům bleskových povodní (index „o“). Plocha nenaruší systém zemědělských účelových komunikací, neovlivní negativně možnosti obhospodařování zemědělských ploch. Případná konkrétní protipovodňová opatření, jejich přesné umístění apod. bude vymezeno až po upřesnění záměru, plocha K.28 pro ně pouze vytváří podmínky.

i)11.3. Podkapitola „e.3. Návrh systému ÚSES“

- V čl. 82 písm. a) bylo do výčtu lokálních biocenter doplněno biocentrum LBC Hačalka, nově vymezené základě pokynu ZoU č. 33 (viz podkap. g) 5.).

i)11.4. Podkapitola „e.4. Protierozní a protipovodňová opatření“

- Do čl. 85 byla doplněna možnost realizace protipovodňových opatření obecně v nezastavěném území.

i) 12. Změny v kap. „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“

i)12.1. Podkapitola „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

- Do čl. 90 byla doplněna definice přípustného využití doplňkového tak, aby bylo zřejmé jeho odlišení od přípustného využití hlavního.
- Zrušen byl čl. 91, v něm obsažený text a tabulka ploch s RZV byly přesunuty do kap. c.1. – čl. 3a.
- V tabulkách ploch s RZV byl upraven název části „Zásady prostorového uspořádání“, byl doplněn o text „zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“. Tato formální úprava je vyvolaná nutností zajištění souladu ÚP s platnou legislativou.

- V tabulce ploch „bydlení individuální – BI“ v části „nepřípustné využití“ bylo upřesněno vyloučení veškerých staveb, zařízení a činností dle pokynu ZoU č. 6 (viz podkap. g) 5.) - pro omezení možnosti vzniku skrytých bytových domů v rámci rezidenčních ploch.
- V tabulce ploch „bydlení individuální – BI“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ bylo upraveno formátování jednotlivých odrážek tak, aby byly na první pohled zřejmé základní zásady (např. max. podlažnost, koeficienty KZSP a KNZSP) - dle pokynu ZoU č. 7 (viz podkap. g) 5.). Tato úprava je pouze formální (přesuny textu, úprava odrážek apod.), tzn. že číselná hodnota jednotlivých koeficientů, podlažnost ani ostatní podmínky nebyly věcně měněny.
- Doplněna byla tabulka pro novou plochu s RZV – „bydlení hromadné – BH“. Stanoveno bylo hlavní, přípustné podmíněně přípustné a nepřípustné využití a zásady prostorového uspořádání.
- V tabulce ploch „rekreace individuální – RI“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ bylo upraveno formátování jednotlivých odrážek tak, aby byly na první pohled zřejmé základní zásady (např. max. zast. Plocha objektu, koeficienty KZSP a KNZSP) - dle pokynu ZoU č. 7 (viz podkap. g) 5.). Tato úprava je pouze formální (přesuny textu, úprava odrážek apod.), tzn. že číselná hodnota jednotlivých koeficientů, podlažnost ani ostatní podmínky nebyly věcně měněny.
- V tabulce ploch „rekreace – oddechové plochy – RO“ v části „podmíněně přípustné využití“ bylo doplněno podmíněně přípustné využití v návrhové ploše Z.32b - odůvodnění viz podkap. g) 5., pokyn č. 36 ZoU.
- V tabulce ploch „rekreace – oddechové plochy – RO“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ bylo upraveno znění první zásady týkající se max. výškové hladiny (dle platné legislativy).
- V tabulce ploch „rekreace – oddechové plochy – RO“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ byla zásada max. zastavěné plochy objektu vyloučena u staveb podmíněně přípustného využití v návrhové ploše Z.32b.
- V tabulce ploch „občanské vybavení veřejné“ byla do hlavního využití dle požadavku objednatele doplněna možnost umístění zařízení komerčního vybavení integrovaného do staveb veřejného občanského vybavení.
- V tabulce ploch „veřejná prostranství jiná – s vyšším podílem zeleně – PX“ v části „podmíněně přípustné využití“ bylo doplněno podmíněně přípustné využití v návrhové ploše Z.10c - odůvodnění viz podkap. g) 5., pokyn č. 34 ZoU.
- V tabulce ploch „zeleň - parky a parkově upravené plochy – ZP“ v části „přípustné využití hlavní“ byly doplněny „vodní toky, jejich revitalizační úpravy“, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- V tabulce ploch „zeleň ochranná a izolační – ZO“ v části „přípustné využití hlavní“ byly doplněny „vodní toky, jejich revitalizační úpravy“, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- V tabulce ploch „smíšené obytné venkovské – SV“ v části „nepřípustné využití“ bylo upřesněno vyloučení veškerých staveb, zařízení a činností dle pokynu ZoU č. 6 (viz podkap. g) 5.) - pro omezení možnosti vzniku skrytých bytových domů v rámci rezidenčních ploch.
- V tabulce ploch „smíšené obytné venkovské – SV“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ bylo upraveno formátování jednotlivých odrážek tak, aby byly na první pohled zřejmé základní zásady (např. max. podlažnost, koeficienty KZSP a KNZSP) - dle pokynu ZoU č. 7 (viz podkap. g) 5.). Tato úprava je pouze formální (přesuny textu, úprava odrážek apod.), tzn. že číselná hodnota jednotlivých koeficientů, podlažnost ani ostatní podmínky nebyly věcně měněny.
- Plochy technické infrastruktury byly rozčleněny dle druhé úrovně členění ploch dle „standardizace“ na plochy TU (technická infrastruktura všeobecná), do kterých jsou doplněny služební byty jako doplňkové využití (požadavek objednatele), dále plochy TW (vodní hospodářství) a plochy TS (elektronické komunikace).
- V tabulce ploch „výroba drobná a služby – VD“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ bylo upraveno formátování jednotlivých odrážek tak, aby byly na první pohled zřejmé základní zásady (např. max. podlažnost, koeficienty KZSP a KNZSP) - dle pokynu ZoU č. 7 (viz podkap. g) 5.). Tato úprava je pouze formální (přesuny textu apod.), tzn. že číselná hodnota jednotlivých

koeficientů, podlažnost ani ostatní podmínky nebyly věcně měněny. Upřesněna byla max. výšková hladina zástavby dle druhu zástavby a hodnota koeficientu KZSP byla stanovena jako maximální.

- V tabulce ploch „výroba zemědělská a lesnická – VZ“ v části „zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu“ bylo doplněno slovo „max.“ před hodnotu koeficientu KZSP a dále bylo upřesněno, že v návrhových plochách mohou být koeficienty stanoveny odlišně.
- V tabulce ploch „vodní a vodních toků – WT“ v části „přípustné využití hlavní“ byly doplněny „revitalizační úpravy vodních toků“, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- V tabulce ploch „pole a trvalé travní porosty – AP“ v části „přípustné využití doplňkové“ byly doplněny „vodní toky“, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- V tabulce ploch „pole a trvalé travní porosty – AP“ v části „přípustné využití doplňkové“ byly doplněny částí textu tak, aby v plochách mohly být umísťovány i stavby ke snížení ohrožení území vodní erozí a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- V tabulce ploch „pole a trvalé travní porosty – AP“ v části „nepřípustné využití“ bylo mezi nepřípustné doplněno oplocování pozemků (s některými výjimkami), což souvisí s pokynem ZoU č. 8 (viz podkap. g) 5.).
- V tabulce ploch „lesní všeobecné – LU“ v části „nepřípustné využití“ bylo mezi nepřípustné kromě staveb doplněny i zařízení, činnosti a způsoby využití, což souvisí mimo jiné i s pokynem ZoU č. 29 - viz podkap. g) 5. (omezení využití krajiny pro účely těžby).
- V tabulce ploch „přírodní všeobecné – NU“ v části „přípustné využití hlavní“ byly doplněny „vodní toky, jejich revitalizační úpravy“, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- V tabulce ploch „smíšené nezastavěného území všeobecné – MU.oprsz“ v části „přípustné využití hlavní“ byly doplněny podmínky pro novou přípustnou funkci (index) – „o“ - ochrana proti ohrožení území, což souvisí i s pokynem č. 11 ZoU (viz podkap. g) 5.).
- V tabulce ploch „smíšené nezastavěného území všeobecné – MU.oprsz“ v části „nepřípustné využití“ bylo mezi nepřípustné doplněno oplocování pozemků (s některými výjimkami), což souvisí s pokynem ZoU č. 8 (viz podkap. g) 5.).
- Do podkapitoly f.2. jsou doplněny další podkapitoly textové části ÚP, ve kterých jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou stanoveny či upraveny Změnou č. 5.

i) 13. Změny v kap. „g) Stanovení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

i)13.1. Podkapitola „g.1. Veřejně prospěšné stavby“

- V čl. 97 písm. a) byly v tabulce VPS dopravní infrastruktury zrušeny údaje o koridorech VPS, které jsou ve Zm5 vypuštěny z řešení: VD2 – chodník je již realizován, VD3 – chodník je již realizován, VD4 – vyřešeno vlastnictví pozemků, VD10 – zrušeno na žádost objednatele. Tyto úpravy souvisí s pokynem ZoU č. 4 (viz podkap. g) 5.).
- V čl. 97 písm. a) byl aktualizován popis VD.6 - tato VPS byla upřesněna jako plocha, již nelze vymezit liniově (dle požadavků „standardizace“), proto je vymezena jako plocha VPS v šíři 6m, což byl záměr platného ÚP, ve Zm 5 pouze jinak graficky vyjádřený.
- V čl. 97 písm. a) byly v tabulce VPS dopravní infrastruktury doplněny údaje o plochách a koridorech VPS, které jsou ve Zm5 nově navrženy: VD.12 (koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.9 a část koridoru CNU.2), VD.13 (zastavitelná plocha Z.35) a VD.14 (koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.11)
- V čl. 97 písm. b) byla doplněna tabulka pro VPS technické infrastruktury, doplněna byla plocha pro realizaci vodojemu – VT.1 (zastavitelná plocha Z.34).

i)13.2. Podkapitola „g.2. Veřejně prospěšná opatření“

- V čl. 99 písm. a) byly v tabulce VPO pro ÚSES doplněny údaje o plochách VPO, které jsou ve Zm5 nově navrženy: VU.2 (LBC Hačalka), VU.3, VU.4 a VU.5 (rozšíření LBC.5).

i) 14. Změny v kap. „h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“

i)14.1. Podkapitola „h.1. Veřejně prospěšné stavby“

- V čl. 102 byla zrušena tabulka VPS s předkupním právem. Plocha PO1 byla ve Zm5 zrušena, pozemky jsou již ve vlastnictví obce – viz pokyn č. 4 ZoU (podkap. g) 5.).

i)14.2. Podkapitola „h.3. Veřejná prostranství“

- V čl. 104 písm. a) byl do tabulky k ploše PP.1b doplněn pozemek p.č. 2/1, který byl vymezen jako plocha s předkupním právem již v platném ÚP (v grafické části ÚP ve výkrese I.B3), pouze nebyl uveden v příslušné tabulce textové části. Tuto úpravu lze považovat za odstranění zřejmé nesprávnosti.

i) 15. Změny v kap. „j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“

- Čl. 106, 107 a 108 byly zrušeny, protože územní rezerva R01 pro vodní plochu byla ve Zm5 zrušena – viz pokyn ZoU č. 21 (podkap. g) 5.).

i) 16. Změny v kap. „l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“

- Do kapitoly byl doplněn čl. 111a s informací, že plocha US.1 leží v ploše U.3, pro kterou jsou stanoveny prvky regulačního plánu. Vymezení plochy US.1 bylo rozšířeno o pozemek p.č. 179/6, který je také součástí plochy U.3 a je nutné prověřit mimo jiné možnosti jeho dopravní napojení s ohledem na podmínky v ploše U.3 (minimalizace zásahů do stromořadí).
- V čl. 112 byla prodloužena lhůta pro pořízení a zaevidování územní studie (US.1). Stávající lhůta daná platným ÚP již marně uplynula (dne 24. 04. 2023). Po konzultaci s pořizovatelem byla podmínka ÚS prodloužena a nová lhůta byla stanovena na 4 roky od data vydání Změny č. 5 ÚP. Jedná se o dobu, která vychází z povinnosti stanovené v § 55 odst. 1 SZ, tj. z povinnosti pořizovatele předložit zprávu o uplatňování nejméně jednou za 4 roky. Ze zprávy může vyplynout potřeba pořízení změny územního plánu, kterou je mj. možné řešit prodloužení lhůty, nebo změnu vymezení plochy s podmínkou apod.

i) 17. Změny v kap. „m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání“

i)17.1. Návrh Zadání regulačního plánu DR.1 – lokalita Z.01 – Hačalka východ

- V podkap. e), čl. 8 písm. c) byl upraven údaj týkající se záměru vedení pěší komunikace. Tento chodník byl již realizován a není již v ÚP veden jako záměr.
- V podkap. e), čl. 9 byl zrušen text týkající se VPS – VD3, protože tato VPS byla Zm5 vypuštěna (chodník je již realizován).
- Doplněna byla podkapitola l) Požadavky na stanovení pořadí změn v území – viz pokyn č. 30 ZoU (podkap. g) 5.).

i)17.2. Návrh Zadání regulačního plánu DR.2 – plochy změn Z.06 a P.03 - Tehov severozápad

- Do podkap. b), odst 4 byla doplněna věty z podkapitoly c). Tato úprava je pouze formální a napravlující nepřehledné formátování textu u podkap. c).

- Doplněna byla podkapitola l) Požadavky na stanovení pořadí změn v území – viz pokyn č. 30 ZoU (podkap. g) 5.).
- Doplněna byla nová kapitola n):

i) 18. Kap. „n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“

- V kapitole byly stanoveny podmínky pořadí změn v území pro plochu přestavby P.09 – viz pokyn č. 17 ZoU (podkap. g) 5.).
- V kapitole je dále uvedena etapizace pro podmínky výstavby v koridoru dopravní infrastruktury CNZ.107 – viz pokyn č. 19 ZoU (podkap. g) 5.) a poznámka o etapizaci v zadáních regulačních plánů – viz pokyn č. 30 ZoU (podkap. g) 5.)

- Doplněna byla nová kapitola o):

i) 19. Kap. „o) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“

- Do nové kapitoly byly přesunuty pojmy uvedené na začátku textové části ÚP.
- Do kapitoly je doplněn další pojem vysvětlující „Revitalizaci“. Tento pojem je do ÚP doplňován mimo jiné i v souvislosti s plněním úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- Drobně upraveno je znění pojmu „stavba“.
- U pojmu „Plochy s RZV určené k zastavění“ byly do výčtu ploch s RZV doplněny plochy BH.

i) 20. Změny v kap. „p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části“

V závěru textové části platného územního plánu jsou v souladu s požadavkem odst. 1. části I. přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. uvedeny údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části. Jedná se o informaci o dokumentaci, nikoliv o stanovenou podmínku, která by měla jakýkoliv vliv na rozhodování o změnách v území.

Změnou č. 5 navrhované změny v textové části ÚP budou pravděpodobně generovat změnu počtu listů textové části ÚP (ve znění úplného znění po vydání Změny č. 5). Údaj o počtu listů bude aktualizován až v rámci vyhotovení úplného znění po vydání této změny. Obdobně bude aktualizován obsah textové části ÚP uvedený na jejím začátku.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

j) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č. 5 vymezuje tyto prvky regulačního plánu:

- 1) Návrh Změny č. 5 v reakci na zadání (podkap. g) 5. pokyn č. 5 ZoU) vymezil „části územního plánu s prvky regulačního plánu“ – jedná se o plochy označené U.1, U.2, U.3 a U.4, které jsou vymezeny z důvodu potřeby ochrany hodnotných veřejných prostranství a hodnot zástavby vybraných částí sídla Tehov. V plochách, které jsou vymezeny jako části ÚP s prvky regulačního plánu, je při stanovení podmínek podrobněji popisován cílový charakter zástavby a jsou stanoveny regulace v podrobnosti odpovídající regulačnímu plánu:
 - V podmínkách pro využití plochy U.1 jsou uplatňovány tyto prvky regulačního plánu:
 - půdorysný tvar staveb,
 - orientace štítu a umístění štítové stěny
 - způsob zastřešení včetně sklonu střech

- stavební hranice (linie tvořená průčelími stávajících objektů a uličním oplocením), na tuto linii jsou navázány vybrané stanovené podmínky.
- V podmínkách pro využití ploch U.2 jsou uplatňovány tyto prvky regulačního plánu:
 - půdorysný tvar staveb,
 - způsob zastřešení včetně sklonu střech
 - pro jižní část plochy je jako nepřipustné řešení stavby hlavní stanovena forma výrobku plnění funkce stavby
- V podmínkách pro využití plochy U.3 je stanovena zásada minimalizace zásahů do stromořadí a nepřipustnost výrobků plnění funkce stavby jako forma naplnění hlavního využití.
- V podmínkách pro využití plochy U.4 je stanoveno omezení vybraných stavebních záměrů ve vymezených prostorech (tzv. regulovaný prostor).

Odůvodnění navrhovaného řešení a stanovených podmínek je provedeno zejm. v podkap. i)9.3.

- 2) Podmínka v čl. 3 písm. g) a písm. p) textové části ÚP týkající se řešení oplocení navazujícího na veřejné prostranství - odůvodnění viz podkap. i)9.1., bod 3).
- 3) Podmínka v čl. 5 písm. d) textové části ÚP týkající se omezení počtu bytů v RD v plochách BI - odůvodnění viz podkap. g) 5., pokyn č. 5 ZoU.
 V souvislosti s touto podmínkou stanovenou již v platném ÚP lze uvést i rozsudek 55 A 35/2022 - 91 Krajského soudu v Praze:Z toho plyne, že na úrovni územního plánu lze určit toliko přípustné způsoby využití plochy a regulativy prostorového uspořádání. Podmínka, kterou navrhovatelky napadají a jejíž podstatou je stanovení maximálního počtu bytových jednotek v jednom rodinném domě (a nepřímo též počtu domácností a obyvatel domu), mezi tyto regulativy nenáleží. Jejím prostřednictvím se nevymezuje hmotový rozsah rodinného domu ani jeho vnější podoba, pokud jde o výšku stavby, počet podlaží, velikost zastavěné plochy či poměr zastavěné plochy vůči celému stavebnímu pozemku. Jak ostatně vyplývá z vysvětlení odpůrce obsaženého ve vyjádření k návrhu, účelem tohoto regulativu je ovlivnit počet osob obývajících rodinný dům a jejich věkovou strukturu. Tyto kategorie ovšem nijak nesouvisí s urbanistickými hledisky a prostorovým uspořádáním staveb v ploše.
 Soud se ztotožňuje s tvrzením navrhovatelek, že stavební zákon ve spojení s vyhláškou č. 500/2006 Sb. neumožňuje odpůrci, aby ve formě stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu platných obecně pro plochy BI a SM reguloval počet bytových jednotek v rodinných domech.
- 4) Podmínka v čl. 59 písm. c) textové části ÚP týkající se trasování vedení elektro v urbanizovaném území - odůvodnění viz podkap. g) 5., pokyn č. 28 ZoU.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj a na životní prostředí ani ve vztahu k evropsky významným lokalitám NATURA nebylo zpracováno, neboť dotčené orgány ve svých stanoviscích tyto vlivy vyloučily.

Krajský úřad Středočeského kraje NATURA ve svém stanovisku (č.j. 046404/2023/KUSK ze dne 20.4.2023) vyloučil významný vliv na vymezené ptačí oblasti a na EVL.

Krajský úřad Středočeského kraje SEA ve svém stanovisku (č.j. 044004/2023/KUSK ze dne 24.4.2023) nepožaduje Změnu č. 5 ÚP Tehov posoudit dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, není nutné zpracovat dokumentaci SEA.

Protože na základě uvedených stanovisek nevyplynula potřeba vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tak nebyl uplatněn ani požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu Zm5 na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 5 řeší požadavky, které vzešly ze soustavného uplatňování územního plánu a z potřeb vlastníků pozemků v obci, kteří zde mají své stavební záměry. Změna č. 5 tyto požadavky řeší a naplňuje.

S ohledem na rozsah prováděných změn lze konstatovat, že navržené změny nemění zavedené předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá 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.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

I) Stanovisko krajského úřadu podle § 55b 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 ZoU požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Proto nebyl uplatněn postup podle ust. § 55 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

m) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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 ZoU požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 55 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Rozvoj sídla Tehov probíhá v souladu s platným ÚP Tehov. Nová výstavba je postupně realizována především ve vymezených zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

Ve ZoU ÚP Tehov za uplynulé období bylo pořizovatelem provedeno vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Vyhodnocení bylo provedeno podrobně v kapitole d) ZoU se závěrem:

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období nyní nenavrhuje aktivně nové zastavitelné plochy, pořizovatel se domnívá, že zastavitelných ploch je v současném územním plánu Tehov vymezeno dostatek. V rámci řešení lokality Hačálka a lokálního biokoridoru na severovýchodním okraji této lokality a v rámci řešení nového dopravního napojení pro plochy Z13a a Z13b, případně i Z13b na jihovýchodním okraji Tehova lze nicméně uvažovat o přidání jednotek stavebních pozemků pro rodinné domy. Je ale nutné vymezit plochu s možností umístění obecního bytového domu nebo 2-3 obecních bytových domů v centrální části sídla tak, aby územní plán mohl reagovat na trend pokračujícího lineárního navyšování počtu obyvatel Tehova a zároveň na současný trend v bydlení spočívající v postupném odklonu od vlastnické bydlení v RD k nájemnímu bydlení v domech bytových, pro nízkopříjmové a v okolí hl.m. Prahy i středně-příjmové skupiny obyvatel.

Změna č. 5 ÚP vyznačuje ty části zastavitelných ploch, které již jsou konzumovány (tzn. „prostavěny“), jako plochy stabilizované, a reaguje na tuto skutečnost i aktualizací vymezení hranice zastavěného území a hranice ploch změn – zastavitelných ploch. Dle údajů aktuální mapy KN bylo v zastavitelných plochách vymezených platným ÚP do doby zpracování návrhu Zm5 realizováno celkem 27 RD:

- v ploše Z.01 - 1 RD;
- v ploše Z.02 – 9 RD;
- v ploše Z.03 – 15 RD;

- v ploše Z09 – 1 RD;
- v ploše Z.13 – 1 RD.

Změna č. 5 vymezuje tyto plochy pro plochy bydlení:

- Návrhová plocha Z.10a (pro BI) je vymezena na východním okraji lokality Hačalka a navazuje na stávající zástavbu, tato plocha je v platném ÚP částečně vymezena jako zastavitelná plocha pro veřejná prostranství s vyšším podílem zeleně. Kapacitně tato plocha neovlivní naplnění potřeby vymezení zastavitelných ploch platným územním plánem, předpokládaná kapacita – 3 rodinné domy.
- Návrhová plocha Z.32a (pro BH) je vymezena v jihozápadní části sídla Tehov, navazuje na stávající zástavbu a částečně vyplňuje volný prostor mezi zastavěným územím a vodním tokem. Plocha je vymezena pro možnost realizace bytového domu pro obecní nájemní bydlení.
- Rozšíření návrhových ploch Z.13a a Z.13b o cca 1850 m², předpokládané rozšíření kapacity o 1-2 RD.

Pozn.: V zastavěném území je dále vymezena plocha přestavby P.09 (pro BI), která nijak neovlivní naplnění potřeby vymezení zastavitelných ploch platným územním plánem (předpokládaná kapacita – 1 RD).

Změna č. 5 vymezuje zastavitelnou plochu o výměře cca 210 m² pro plochy rekreace (RI - rekreace individuální) jako reakci na reálný stav v území, v ploše se nachází stávající rekreační objekt s oplocenou zahradou a nová stavba pro rodinnou rekreaci se nepředpokládá.

Pozn.: Další návrhovou plochou pro rekreaci nepobytovou je plocha Z.32b (RO – rekreace – oddechové plochy), ve které se nepředpokládá umísťování staveb charakteru budov.

Změna č. 5 rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.29 pro plochy smíšené obytné venkovské o cca 1230 m² (nově vymezená návrhová plocha Z.29c). Kapacitně tato plocha neovlivní naplnění potřeby vymezení zastavitelných ploch platným územním plánem, předpokládaná kapacita – 1 RD.

Změna č. 5 rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.25 pro plochy technické infrastruktury (TU – technická infrastruktura všeobecná) a vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.34 pro plochy TW – vodní hospodářství (realizace vodojemu).

Změna č. 5 dále vymezuje návrhové plochy pro veřejná prostranství (PU a PX) a pro drobné rozšíření zahrady.

Do zadání obou regulačních plánů pro zastavitelné plochy Z.01 a Z.06 jsou Zm5 doplněny kapitoly „Požadavky na stanovení pořadí změn v území“, lze tedy předpokládat, že tyto plochy nebudou v plném rozsahu v „návrhovém období“ využity.

Dle názoru projektanta je potřeba vymezení zastavitelných ploch v návrhu Změny č. 5 prokázána a jejich vymezení je odůvodněné.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

o) 1. Zemědělský půdní fond:

Vyhodnocení důsledků návrhu změny ÚP na ZPF je provedeno v souladu se zákonem 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění a zejména s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Textová část vyhodnocení a tabulková část vyhodnocení, které jsou uvedené níže, odpovídají požadavkům § 3 vyhlášky. Příslušné tabulky jsou zpracovány v souladu s přílohou k vyhlášce č. 271/2019 Sb. – s tabulkou 2 „Zábor ZPF v návrhu ÚP“. Předmětem vyhodnocení důsledků jsou tak zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině a koridory.

Grafická část vyhodnocení (výkres II.B3 odůvodnění) mj. obsahuje:

- a) zákres ploch a koridorů, na nichž se předpokládá zábor (vyznačeno jako jevy „zábor půdního fondu“)

- b) hranice tříd ochrany, včetně bonitovaných půdně ekologických jednotek, v rozsahu územně analytických podkladů – vyznačeno jako hranice BPEJ, kód BPEJ a třída ochrany ZPF, jako podklad pro vyznačení těchto hranic byla použita data, která jsou součástí mapového podkladu,
- c) plochy zemědělské půdy pod závlahami a plochy zemědělské půdy s vybudovaným odvodněním, v rozsahu územně analytických podkladů – investice do půdy – meliorace,
- d) hranice zastavěných území (aktualizovaná k datu 3. 6. 2024),
- e) hranice katastrálních území - hranice katastrálního území je současně hranice řešeného území.

Dočasné odnětí ZPF návrh změny ÚP nepředpokládá. Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody nebyly v ÚAP evidovány. Proto tyto jevy grafická část vyhodnocení neobsahuje.

Účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a polní cesty samostatně vyznačeny v grafické části vyhodnocení nejsou. Návrh Změny č. 5 ÚP tuto část dopravního systému samostatně nevymezuje. V krajině jsou nicméně v hlavním výkresu vymezovány plochy s RZV - DS.2 (doprava silniční - místní a účelové komunikace). Účelové a případně i obslužné komunikace jsou obecně přípustným využitím v plochách vymezovaných mimo zastavěné území (např. v plochách AP, LU, NU, MU, WT). Každá navrhovaná plocha byla tedy z hlediska omezení funkce dopravy v krajině, resp. podle § 3 odst. 2 písm. h) posouzena individuálně. Výsledkem tohoto posouzení je, že žádná návrhem změny ÚP vymezovaná plocha neomezuje systém cest v krajině.

o)1.1. Tabulková část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond:

A) Tabulka 1 - ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Katastrální území Tehov [765309]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.05a	BI – bydlení individuální	0,0214				0,0214		0,0	ne	ano	ne	ne
Z.10a	BI – bydlení individuální	0,2564			0,0856	0,1708		0,0	ne	ano	ne	ne
Z.13a	BI – bydlení individuální	0,0750			0,0750			0,0	ne	ano	ne	ne
Z.13b	BI – bydlení individuální	0,1116			0,1116			0,0	ne	ano	ne	ne
Z.32a	BH – bydlení hromadné	0,3072				0,2787	0,0285	0,0	ne	ano	ne	ne
plochy bydlení celkem		0,7716			0,2722	0,4709	0,0285					
Z.32b	RO – rekreace - oddechové plochy	0,3306				0,0962	0,2344	0,0	ne	ano	ne	ne
plochy rekreace celkem		0,3306				0,0962	0,2344					
Z.05c	PU – veř. prostranství všeobecná	0,1086				0,1086		0,0	ne	ano	ne	ne
Z.10b	PU – veř. prostranství všeobecná	0,1764			0,1426	0,0338		0,0	ne	ano	ne	ne
Z.33	PU – veř. prostranství všeobecná	0,1613			0,1613			0,0	ne	ne	ne	ne
Z.10c	PX – veř. prostranství jiná - s vyšším podílem zeleně	0,0400			0,0400			0,0	ne	ano	ne	ne
plochy veř. prostranství celkem		0,4863			0,3439	0,1424						
Z.03e	ZP – zeleň - parky a parkově upravené plochy	0,0184				0,0184		0,0	ne	ne	ne	ne
Z.05b	ZZ – zeleň - zahrady a sady	0,0084				0,0084		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy zeleně celkem		0,0268				0,0268						

Z.29c	SV – smíšené obytné venkovské	0,1229				0,0370	0,0859	0,0	ne	ano	ne	ne
plochy smíšené obytné celkem		0,1229				0,0370	0,0859					
Z.35	DS.2 – doprava silniční - místní a účelové komunikace	0,7550			0,5987	0,1563		0,0	ne	okrajově	ne	ne
plochy dopravní infrastr. celkem		0,7550			0,5987	0,1563						
Z.25	TU – tech. infrastr. všeobecná	0,1021				0,0497	0,0524	0,0	ne	ano	ne	ne
Z.34	TW – vodní hospodářství	0,4033					0,4033	0,0	ne	ne	ne	ne
plochy technické infrastr. celkem		0,5054				0,0497	0,4557					
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		2,9986			1,2148	0,9793	0,8045	0,0	x	x	x	x

B) Tabulka 2 - PLOCHY PŘESTAVBY:

Katastrální území Tehov [765309]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P.09	BI – bydlení individuální	0,0275			0,0250		0,0025	0,0	ne	ne	ne	ne
plochy bydlení celkem		0,0275			0,0250		0,0025					
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,0275			0,0250		0,0025	0,0	x	x	x	x

C) Tabulka 3 - PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ – ZÁBOR PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES:

Katastrální území Tehov [765309]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.02	MU.pz – smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělství	0,0518			0,0518			0,0	ne	ano	ne	ne
K.13	NU – přírodní všeobecné	1,5683				1,4407	0,1276	0,0	ne	ano	ne	ne
K.14	NU – přírodní všeobecné	0,6296			0,6296			0,0	ne	ano	ne	ne
K.15	NU – přírodní všeobecné	0,2389			0,2099		0,0290	0,0	ne	ano	ne	ne
K.18	NU – přírodní všeobecné	1,4146			0,1042	1,3104		0,0	ne	ano	ne	ne
K.19	MU.pz – smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělství	0,1087				0,1087		0,0	ne	ano	ne	ne
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		4,0119			0,9955	2,8598	0,1566	0,0	x	x	x	x

D) Tabulka 4 - PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ – ostatní:

Katastrální území Tehov [765309]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					

K.20	RO – rekreace - oddechové plochy	0,2542			0,1852	0,0690		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy rekreace celkem		0,2542			0,1852	0,0690						
K.16	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,5240			0,4777	0,0463		0,0	ne	ne	ne	ne
K.17	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,1623				0,1473	0,0150	0,0	ne	ano	ne	ne
K.21	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,7858				0,7858		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy zeleně celkem		1,4721			0,4777	0,9794	0,0150					
K.22a	WT – vodní a vodních toků	0,6119					0,6119	0,0	ne	ano	ne	ne
plochy vodní a vodohospod. celkem		0,6119					0,6119					
K.22b	MU.pr – smíšené nezastavěného území – přírodní, rekreační	0,1963					0,1963	0,0	ne	ano	ne	ne
K.26	MU.pz – smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělství ext.	0,2149			0,2149			0,0	ne	ano	ne	ne
K.27	MU.prz – smíšené nezastav. území – přírodní, rekreační, zemědělství ext.	1,8954				1,8954		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy smíšené nezastav. území celkem		2,3066			0,2149	1,8954	0,1963					
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		4,6448			0,8778	2,9438	0,8232	0,0	x	x	x	x

Pozn.: K.28 (MU.opz) není zábor ZPF, pouze se přidal index "o"

E) Tabulka 5 - KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU - odborný odhad:

Katastrální území Tehov [765309]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
CNU.7	koridor pro dopravní infrastrukturu - silniční	0,0085			0,0085			0,0	ne	ano	ne	ne
CNU.9	koridor pro dopravní infrastrukturu - silniční	0,1380				0,0740	0,0640	0,0	ne	ne	ne	ne
CNU.11	koridor pro dopravní infrastrukturu - silniční	0,1290			0,0680	0,0610		0,0	ne	ano	ne	ne
CNU.12	koridor pro dopravní infrastrukturu - silniční	0,1610			0,0400	0,1210		0,0	ne	ano	ne	ne
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,4365			0,1165	0,2560	0,0640	0,0	x	x	x	x

o)1.2. Grafická část vyhodnocení

Popsáno výše na začátku kapitoly. Dále viz výkres II.B3.

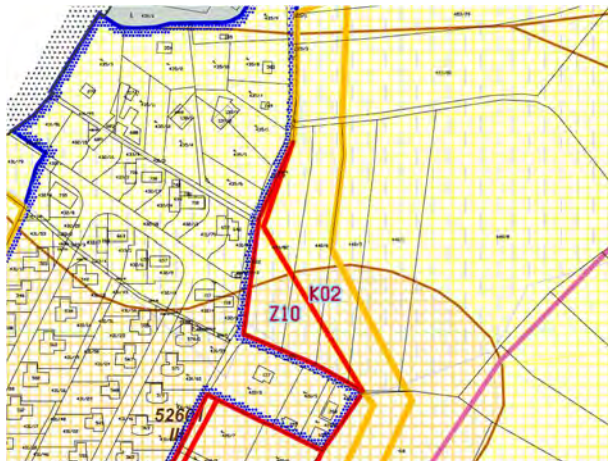
o)1.3. Textová část vyhodnocení

Rozsah (resp. výměra) zastavitelných ploch pro funkci bydlení individuálního je v souvislosti s aktualizací vymezení (hranice) zastavěného území a na ní navázané vymezení ploch stabilizovaných **redukován celkem cca o 3,86 ha**. Podrobněji viz kap. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

V tabulkové části výše je vyhodnocen absolutní rozsah ploch změn, tak jak jsou vymezeny ve Změně č. 5, což je plně v souladu s ust. § 9 odst. 1 příslušné vyhlášky. Celkové odnětí zemědělské půdy mj. pro plochy bydlení pak bude ve skutečnosti menší než v tabulkách uvedené hodnoty výměr záborů, a to o plochy zahrad, resp. o

biologicky aktivní plochy, u nichž lze předpokládat, že i po realizaci zástavby a zpevněných ploch zůstanou součástí zemědělského půdního fondu.

Pro části některých zastavitelných ploch (ozn. záboru Z.10a a Z.10b) uvedených v tabulce 1 výše a pro část plochy změny v krajině (ozn. záboru K.20) v tabulce 4 byl už v platném ÚP navržen zábor ZPF – jedná se o původní zastavitelnou plochu Z10 vymezenou pro veřejné prostranství s vyšším podílem zeleně a původní plochu změny v krajině K02 vymezenou pro plochy smíšené nezastavěného území:



V platném ÚP byly tedy pro některé ze Zm5 nově vymezených ploch původně vymezeny tyto zábory o výměrách: pro plochu Z.10a – 0,05 ha, pro plochu Z.10b – 0,135 ha a pro plochu K.20 – 0,06 ha.

Část původního záboru vymezená v platném ÚP pro plochu změny v krajině K02 (její severní část) byla řešením Změny č. 5 zrušena a tyto plochy o výměře 0,445 ha jsou navraceny do ZPF. (viz výkres II.B3 – rušený zábor půdního fondu pro plochu změny v krajině).

Rozsah záboru pro zastavitelnou plochu Z.35 bude ve skutečnosti menší, než je uveden v tabulce 1, protože skutečná šíře komunikace je uvažována cca 4 – 5 m, šíře zastavitelné plochy Z.35 (kvůli možnosti výsadby liniové zeleně apod.) je 12 m.

Plocha změny v krajině K.28 z hlediska důsledků Změny č. 5 na ZPF negeneruje zábor ZPF, protože se jedná pouze o možnost změny (resp. rozšíření možnosti) stávajícího způsobu obhospodařování.

Charakteristiky řešeného území ve vztahu k ZPF byly popsány v odůvodnění platného ÚP. Vysoce bonitní půdy nejsou návrhem Změny č. 5 dotčeny. Omezeny navrhovaným řešením nejsou sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani sítě polních cest. Při hodnocení je rozhodující hlavní využití plochy, proto jsou plochy souhrnně vyhodnocovány podle rozdílného způsobu využití.

Koridory pro dopravní infrastrukturu jsou ve Zm5 vymezeny pro záměry realizace místních a účelových komunikací včetně doprovodné liniové zeleně. Protože v době zpracování Zm5 nebyly k dispozici podrobnější podklady, je pro zábor ZPF uvažován vždy koridor o šíři 5 m umístěný v ose koridoru dopravní infrastruktury (odborný odhad dle § 9, odst. 3, vyhl. 271/2019 Sb.).

S ohledem na definování konkrétních požadavků ve ZoU nelze na předložené řešení návrhu Změny č. 5 pohlížet jinak než na jako nejvýhodnější řešení. Jiné možné řešení není s ohledem na podstatu Změny č. 5, resp. na konkrétní požadavky na vymezení ploch, posuzováno – v pokynech obsažených ve ZoU jsou uvedeny konkrétní požadavky na prověření přímo specifikovaných a identifikovaných pozemků.

Projektant se při zpracování Změny č. 5 obecně řídil zásadami plošné ochrany ZPF stanovenými v § 4 zákona č. 334/1992. Navrženo je řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Podrobné zdůvodnění navrženého řešení je provedeno v celém textu tohoto odůvodnění.

o) 2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

Návrh řešení Změny č. 5 se dotýká lesní půdy, a to vymezením zastavitelné plochy Z.31 a ploch změn v krajině K.23, K.24 a K.25. Odůvodnění vymezení těchto ploch viz podkap. i)9.2. (plocha Z.31) a podkap. i)11.2. (plochy K.23, K.24 a K.25).

ozn. plochy	způsob využití plochy	celkový zábor PUPFL (ha)
Z.31	RI - rekreace individuální	0,0213
K.23	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,1906
K.24	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,0704
K.25	NU – přírodní všeobecné	0,1350
ZÁBOR PUPFL CELKEM		0,4173

Z navržených ploch vymezených Změnou č. 5 zasahují do rozsahu (pásma) vzdálenosti 50 m od okraje lesa tyto plochy:

- západní část zastavitelné plochy Z.34 (TW),
- plocha přestavby P.09 (BI).

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

p) Text s vyznačením změn

Je v samostatné příloze textové části odůvodnění Změny č. 5.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

q) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po projednání.

Zpracoval: Pořizovatel

r) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

Zpracoval: Pořizovatel

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

Textová část odůvodnění Změny č. 5 Územního plánu Tehov (počet stran 80)
+ příloha č. 1 - text s vyznačením změn

Grafická část:

II.B1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II.B4a	Schéma věcných změn – pro výkresy I.B1 a I.B2a	1 : 5 000
II.B4b	Schéma věcných změn – pro výkres I.B3	1 : 5 000

Výkres širších vztahů (II.B2) není vyhotoven, protože řešená problematika neovlivňuje širší vztahy v území.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.