

Podnět na změnu č. 6 územního plánu Tehov

Na základě ust. § 109 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, dále jen „stavební zákon“ tímto uplatňuji podnět na pořízení změny č. 6 územního plánu Tehov, který dále obsahuje:

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat podnět na pořízení změny územně plánovací dokumentace,

Obec Tehov, Panská 107 251 01 Tehov, IČO: 00240877, kdy změna bude pořizována z vlastního podnětu.

b) název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit,

Územní plán Tehov, ve znění změny č. 1, 2, 4, 5.

c) předmět změny a důvody pro její pořízení,

1. Předmětem obsahu změny bude stanovení min. velikosti pozemku v rekreačních lokalitách.
2. Stanovení podmínky plánovacích smluv pro zastavitelné plochy, pro transformační plochy a pro vybrané lokality zastavěného území.
3. Stanovit podmínky pro parkování na jednotlivých typech ploch dle jejich funkčního využití, tj. stanovit procentuální korekce stanovené ve změně územního plánu dle přílohy č. 1 vyhlášky 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
4. Stanovení podmínek pro umístění výroben obnovitelných zdrojů energie v zastavěném území obce, v zastavitelných plochách a v nezastavěném území.
5. Definování přesných podmínek pro umístování rodinných a bytových domů tak, aby se max. ztížilo obcházení definic těchto zákonných pojmů v přímo i nepřímo navazujících správních procesech, s tím, že budou i nadále stanoveny min. výměry stavebních pozemků pro tyto stavby pro bydlení v závislosti na počtu bytových jednotek v nich, případně bude analyzována jiná forma regulace intenzity, např. s provázáním na hrubou podlahovou plochu stavby na daném pozemku v poměru k jeho celkové výměře.
6. Převedení územního plánu do aktuálního podoby datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (nyní ve verzi Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1. 7. 2024) včetně upravení struktury textové části územního plánu dle přílohy č. 8 nového stavebního zákona.
7. Použití aktuální katastrální mapy a aktualizace vymezeného zastavěného území v celém správním území Obce Tehov.

1. Důvodem navrhované změny, tj. stanovení min. velikosti v rekreačních lokalitách je absence tohoto prostorového regulativu, kdy se během používání územního plánu ukázala potřeba stanovení tohoto regulativu.
2. Důvodem je snaha sjednotit stávající praxi a kodifikovat ji prostřednictvím změny územního plánu, kdy Obec Tehov považuje za potřebné s novými stavebníky nebo developery uzavírat plánovací smlouvy a prostřednictvím tohoto nástroje dle podmínek definovaných stavebním zákonem stanovovat také procesně-správní podmínky budoucí výstavby.
3. Zde je důvodem potřeba upřesnit podmínky stanovené prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu, která sama se stanovením procentuálních korekcí prostřednictvím jednotlivých územních plánů počítá.

4. Stanovení jasných a transparentních podmínek pro umístování větrných elektráren, fotovoltaických elektráren a případně bioplynových stanic nebo dalších druhů výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů.
5. Důvodem je možnost následného rozdělení rodinných domů na samostatné celky obsahující více bytových jednotek než stanovuje územní plán a zabránění tomuto negativnímu jevu. Naopak by měla změna územního plánu také reagovat na socioekonomický vývoj v aglomeračním zázemí hl.m. Prahy, kde ceny pozemků začínají dosahovat takové výše, že vyloučí možnost výstavby i pro střední třídu a mohou tím způsobovat nežádoucí sociální vyloučení podstatné části naší společnosti.
6. Stávající územní plán i po vydání změny č. 5 bude vyhotoven v datovém modelu ve verzi Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2. 1. 2023, kdy veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Tehov proběhlo ještě před 1.7.2024 a dokumentace změny a úplného tedy ještě nemusela respektovat přílohy nového stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
7. Povinnost nepřímo vyplývající z předchozího bodu a požadavků stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky, pokud bude použit nový datový model pro tvorbu územních plánů, musí být logicky použita na aktuální podklad mapy katastru nemovitostí a s tím bude souviset aktualizace zastavěného území, kdy stavby nově viditelné v podkladní katastrální mapě budou již řazeny do zastavěného území, nikoliv do zastavitelných nebo transformačních ploch.

d) návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92.

Změna bude hrazena v plném rozsahu z rozpočtu Obec Tehov, jedná se o změnu pořizovanou z vlastního podnětu.

Přílohou tohoto podnětu na změnu územního plánu bude v případě schválení zahájení procesu pořizení této změny na jednání Zastupitelstva obce Tehov dne 12.5.2025 návrh zadání změny č. 6 územního plánu Tehov.

v Tehově, dne 12.5.2025

Ing. arch. David Hlouch

za žadatele, starosta obce