

Zadání změny 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“, a dále v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, jako přílohu podnětu na pořízení změny č. 6 územního plánu Tehov, přikládám návrh zadání změny č. 6 územního plánu Tehov, kdy toto zadání dále obsahuje:

a) vymezení řešeného území,

Řešeným územím změny č. 6 územního plánu Tehov bude celé správní území Obce Tehov.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

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, včetně stanovení základního obsahu plánovacích smluv, podmínek a lhůt pro jejich uzavření dle ust. § 81 odst. 3 stavebního zákona, včetně podmínek poskytnutí peněžního nebo věcného plnění ve vazbě na ust. § 131 stavebního zákona.
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.
8. Změna č. 6 na základě odborného návrhu projektanta vymezí systém zelené infrastruktury s možností zahrnutí do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření (kód „VZ“ dle datového modelu pro tvorbu územních plánů) a to zejména na již vymezených plochách zeleně, ochranné zeleně, veřejných prostranství a ploch přírodních. Cílem je mj. zajistit

propojení prvků změny v krajině pod kódy K.14, K.15, K.16 a K.17 včetně integrace vodního prvku K.22 a to rozsahu pozemků severozápadně od návrhu vodní plochy K.22a.

9. Podmíněně přípustné využití pro plochy rekreace oddechové bude v případě podmínky pro možné oplocení sjednoceno u lokalit Třešňovka a Z.32b.
10. Bude prověřena možnost aplikace prostorové regulace samostatnou vrstvou (např. obsahující typy prostorové regulace PR1-PR10), kdy do této vrstvy budou vloženy podmínky prostorové regulace pro jednotlivé typy lokalit.
11. Pro plochy rekreace individuální prověřit stanovení podmínky omezující možnost vybudování zdroje vody (vrt, studna, apod.) prokázáním ad a) nemožnosti napojit se na centrální vodovod, ad b) současného zajištění likvidace odpadních vod.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

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 vylučují 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.

8. Důvodem pro vymezení systému zelené infrastruktury je snaha vedení obsah dále doplnit stávající prostředí sídla Tehov o prvky zeleně, až již z důvodů estetických, obecně přírodních, zlepšení prostředí pro obyvatele Tehova a vytvoření podmínek pro zlepšení mikroklimatu v daných částech sídla, biodiverzity, a dále zlepšení absorpčních schopností ploch jak v intravilánu sídla, tak v jeho blízkém okolí.
9. Pro účelné využití lokality Z.32b již nyní přípouštějící dětské hřiště nebo víceúčelové hřiště se zpevněným povrchem je vhodné mít možnost umístění kolem hřiště adekvátní zábrany.
10. Prostorová regulace (např. 2 NP bez možnosti podkroví a 30% koeficient zastavění stavebního pozemku) může být shodná např. pro plochu bydlení individuálního i plochy smíšené venkovské, naopak také v rámci jednoho typu funkčního využití ploch může být žádoucí stanovovat odlišné parametry prostorové regulace dle toho, zda je daný prostor v zastavěném území centrální části sídla, nebo na jeho okraji, nebo až „na zelené louce“ ve vymezené zastavitelné ploše.
11. Cílem tohoto opatření je bránit intenzivnímu využití objektů individuální rekreace např. pro trvalé bydlení s velkou spotřebou pitné vody následně generující velké množství odpadních vod bez zajištěného adekvátního způsobu jejich likvidace.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

1. Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. 105669/2025/KUSK ze dne 18.8.2025, **lze** vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu.
2. Krajský úřad Středočeského kraje na základě svého stanoviska č.j. 105669/2025/KUSK ze dne 18.8.2025 **nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 územního plánu Tehov na životní prostředí (tzv. SEA).
3. Na základě výše uvedeného **NEBUDE** součástí dokumentace návrhu změnu pro sloučené společné a veřejné projednání dokumentace vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území. Stanovisko je přílohou tohoto zadání.

e) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

1. Změna územního plánu bude přesně respektovat požadavky nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášky zejména s ohledem na požadovanou standardizaci stávající územního plánu Tehov ve znění změny č. 1, 2, 3, 4 a 5.
2. Podkladem pro změnu bude aktuální katastrální mapa a aktuální datový model, dnes „Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1. 7. 2024“

a přílohy č. 12 a 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

3. Skladba výkresů bude odpovídat skladbě výkresové části měněného územního plánu a požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, stejně tak měřítka výkresů, kdy všechny výkresy budou v měřítku 1: 10000, koordinační výkres v měřítku 1: 5000, měřítko výkresu širších vztahů bude v měřítku 1: 50000.
4. Změna bude provedena v softwaru ArcGIS, textová část bude odevzdána ve formátu .DOCX. Změna bude před vydáním doplněna o kladný ETL protokol prokazující soulad s aktuální podobou standardu územních plánů.
5. **Změna bude pořizována v režimu sloučeného společného a veřejného projednání.**
6. Změna bude předána pořizovateli v 1x vyhotovení pro sloučené společné a veřejné projednání návrhu změny, v 1x vyhotovení pro vydání změny v zastupitelstvu, a ve 4x vyhotovení pro finální podobu dokumentace změny a ve 4X vyhotovení pro úplné znění územního plánu po vydání této změny s promítnutím změn č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Toto zadání změny č. 6 územního plánu bylo schváleno dne 1.9.2025 Zastupitelstvem obce Tehov pod č. usnesení **3/22/2025**.

v Tehově, dne **2.9.2025**

 Ing. arch. David Hlouch určený zastupitel, starosta obce	 -2-	 Ing. arch. Radek Boček zástupce pořizovatele
OBCENÍ ÚŘAD TEHOV Panská 107, Tehov 251 01 ok. PRAHA - VÝCHOD Tel.: 323 640 722 IČO: 00240877		

Příloha:

- Stanovisko NATURA/SEA Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 105669/2025/KUSK, spis. značka SZ_105669/2025/KUSK, ze dne 18.8.2025

Praha: 18. 8. 2025
Číslo jednací: 105669/2025/KUSK
Spisová značka: SZ_105669/2025/KUSK
Vyřizuje: Ing. Bronislav Hrnčíř, DiS. / I. 773
Značka: OŽP/BH

Obecní úřad Tehov
Panská 107
251 01 Tehov

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů tato

STANOVISKA

k navrhovanému obsahu změny č. 6 územního plánu

Tehov

Dne 25. 7. 2025 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, žádost o níže uvedená stanoviska k navrhovanému obsahu změny územního plánu. Předmětem navrhovaného obsahu změny je:

1. Stanovení min. velikosti pozemku v rekreačních lokalitách,
2. Stanovení podmínky plánovacích smluv pro zastavitelné plochy, pro transformační plochy a pro vybrané lokality zastavěného území, včetně stanovení základního obsahu plánovacích smluv, podmínek a lhůt pro jejich uzavření dle ust. § 81 odst. 3 stavebního zákona, včetně podmínek poskytnutí peněžního nebo věcného plnění ve vazbě na ust. § 131 stavebního zákona,
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 umístění 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,
8. Změna č. 6 na základě odborného návrhu projektanta vymezí systém zelené infrastruktury s možností zahrnutí do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření (kód „VZ“ dle datového modelu pro tvorbu

územních plánů) a to zejména na již vymezených plochách zeleně, ochranné zeleně, veřejných prostranství a ploch přírodních. Cílem je mj. zajistit propojení prvků změny v krajině pod kódy K.14, K.15, K.16 a K.17 včetně integrace vodního prvku K.22 a to rozsahu pozemků severozápadně od návrhu vodní plochy K.22a,

9. Podmíněně přípustné využití pro plochy rekreace oddechové bude v případě podmínky pro možné oplocení sjednoceno u lokalit Třešňovka a Z.32b,

10. Bude prověřena možnost aplikace prostorové regulace samostatnou vrstvou (např. obsahující typy prostorové regulace PR1-PR10), kdy do této vrstvy budou vloženy podmínky prostorové regulace pro jednotlivé typy lokalit,

11. Pro plochy rekreace individuální prověřit stanovení podmínky omezující možnost vybudování zdroje vody (vrt, studna apod.) prokázáním ad a) nemožnosti napojit se na centrální vodovod, ad b) současného zajištění likvidace odpadních vod.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. R. Müller, l. 369)

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Šáchovec (CZ0213005), která je vzdálena cca 7 km východním směrem od dotčeného území. Předmětem ochrany EVL je kuňka ohnivá (*Bombina bombina*). Vzhledem k charakteru koncepce a její vzdálenosti od uvedené EVL, nelze očekávat negativní ovlivnění EVL Šáchovec.

Dále Krajský úřad **upozorňuje**, že do správního obvodu obce Tehov zasahuje PP Louka u Vojkova. Krajský úřad požaduje zanesení tohoto zvláště chráněného území do územního plánu a je nutné respektovat toto zvláště chráněné území v regulativech územního plánu včetně jeho ochranného pásma.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem **nemá žádné připomínky**.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 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 (Ing. B. Hrnčíř, DiS., l. 773)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Tehov na životní prostředí (tzv. SEA)**.

Odůvodnění:

Předmětem navrhované změny č. 6 územního plánu jsou úpravy formálního rázu, např. úprava obsahu a struktury do jednotného standardu ÚP, aktualizace zastavěného území. Dále je předmětem změny stanovení podmínek a základního obsahu plánovacích smluv pro zastavitelné a transformační plochy. Dále stanovení jednotlivých podmínek a regulativů jako např. min. velikost pozemku v rekreačních lokalitách, stanovení podmínek pro parkování na jednotlivých typech ploch, definování podmínek pro umístění rodinných a bytových domů atp. Dále je obsahem navrhované změny stanovení podmínek pro umístění výroben obnovitelných zdrojů energie v zastavěném území obce, v zastavitelných plochách

a v nezastavěném území. V rámci změny není návrh nových zastavitelných ploch, významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví není tímto vzhledem k rozsahu a charakteru úprav územního plánu předpokládán.

Svým charakterem a rozsahem nejsou navrhované změny natolik významné, aby mohly mít potenciál významného negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví. Z tohoto důvodu není nutné zpracovávat vyhodnocení vlivu na životní prostředí tzv. SEA. Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

Ing. Simona Jandurová

vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí