

# Územní opatření o stavební uzávěře Tehov

Zastupitelstvo obce Tehov **VYDALO STAVEBNÍ UZÁVĚRU** dne **6.10.2025** pod číslem usnesení **5/23/2025** na základě ust. § 25 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“), kdy Obec Tehov nemá ustanovenu radu obce a její kompetence tedy zde přebírá zastupitelstvo, a s využitím ust. §§ 123-124 a ust. §§ 127-129 stavebního zákona, formou opatření obecné povahy dle ust. §§ 171-174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v této dále uvedené podobě:

## Článek I.

### **Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti**

1. Hranice stavební uzávěry pro umístování veškerých staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury je rovna sjednocení dále v tabulce uvedených zastavitelných a transformačních (přestavbových) ploch dle úplného znění územního plánu Tehov po vydání změny č. 5 dle tabulky pod textem a dle grafické přílohy č. 1 této uzávěry.

Kód lokality	Popis hranice dotčeného území stavební uzávěry
Z.01	Jihovýchodní okraj zástavby v lokalitě Hačalka
Z.03	Severozápadní okraj sídla Tehov
Z.06	Severní okraj sídla Tehov
Z.10	Severovýchodně od zástavby v lokalitě Hačalka
Z.11	Jihozápadní část sídla Tehov, jižně od ulice Všešterská, pouze v rozsahu vymezených ploch pro bydlení individuální Z.11b a pro zeleň – zahrady a sady Z.11c
Z.13b	Jihovýchodní okraj sídla Tehov, pouze v rozsahu vymezené plochy Z.13b
Z.14	Severní okraj místní části U Srubu
Z.27	Západní okraj sídla Tehov, jižně od ulice Panská
Z.29	Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská
P.03	Severní okraj zastavěného území severně od centra sídla Tehov (složeno z pěti polygonů P.03a, P.03b, P.03c, P.03d, P.03e)
P.06	Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská
P.09	Východní okraj sídla Tehov u areálu radiokomunikací

2. Hranice stavební uzávěry pro umístování fotovoltaických elektráren se stanovuje na veškeré plochy, které nejsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch nebo ploch transformačních dle grafické přílohy č. 2 této uzávěry.
3. Hranice stavební uzávěry pro větrné elektrárny se stanovuje na všechny součásti zastavěného území, na všechny zastavitelné plochy a na plochy transformační (dále též „urbanizované území“) a na plochy v nezastavěném území ve vzdálenost 0,75 km od hranice urbanizovaného území dle grafické přílohy č. 3 této uzávěry.

## **Článek II.**

### **Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti**

4. Stavební uzávěra v rozsahu hranice dle bodu 1. článku I. zapovídá umístování veškerých staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury.
5. Stavební uzávěra v rozsahu hranice dle bodu 2. článku I. zapovídá umístování jakýchkoliv fotovoltaických elektráren včetně jejich příslušenství (např. účelové komunikace k nim, konstrukce podpírající fotovoltaické panely, zařízení na přenos elektrické energie apod.). Na urbanizovaných plochách (tj. sjednocení zastavěného území, zastavitelných ploch a transformačních ploch) je výslovně povoleno umísťovat fotovoltaické elektrárny na střechách stávajících nebo nově realizovaných staveb. Samostatně umístování fotovoltaických elektráren mimo jiné stavby je zakázáno i na těchto urbanizovaných plochách.
6. Stavební uzávěra v rozsahu hranice dle bodu 3. článku I. zapovídá umístování jakýchkoliv větrných elektráren včetně jejich příslušenství (např. účelové komunikace k nim, pomocné konstrukce zajišťující stabilitu stožárů větrných elektráren, zařízení na přenos elektrické energie apod.).
7. Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které, ke dni vydání tohoto nařízení, existuje pravomocné rozhodnutí nebo jiný právní akt povolující umístění a realizaci dané stavby. Stavební uzávěra neomezuje ani nezakazuje udržovací práce. Stavební uzávěra neomezuje ani nezakazuje realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

## **Článek III.**

### **Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

8. Dle výsledků projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány nebylo potřeba cokoli doplnit.

#### **Článek IV.**

##### **Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti**

9. Tato stavební uzávěra je časově omezena na časový interval do 6 let od schválení vydání této stavební uzávěry Zastupitelstvem obce Tehov, nebo okamžikem nabytí účinnosti změny č. 6 územního plánu Tehov.

#### **Článek V.**

##### **Stanovení podmínek pro povolování výjimek**

10. Zastupitelstvo obce Tehov může na žádost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Rozhodnutí o udělení výjimky musí být řádně odůvodněno.

## **ODŮVODNĚNÍ:**

### **Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru**

1. S ohledem na tom, že ve správním území platí územní plán Tehov, který byl vydán formou opatření obecné povahy a nabyl na účinnosti dne 24.4.2018, kdy byl vydán dne 6.4.2018 pod č. usn. 3/34/2018, a podoba tohoto územního plánu obce po nabytí nového stavebního zákona neobsahuje ustanovení o podmínce uzavírání plánovacích smluv mezi obcí a stavebníky, a kdy stávající podoba územního plánu dovoluje realizaci staveb větrných a fotovoltaických elektráren, resp. je přímo nezakazuje, přistupuje se k započetí procesu pořízení a vydání územního opatření o vydání stavební uzávěry věcně se týkající též omezení výstavby na zastavitelných a transformačních plochách určených územním plánem pro bydlení a dále též omezení umístování fotovoltaických a větrných elektráren, a to až do okamžiku vydání změny č. 6 územního plánu Tehov řešící problematiku plánovacích smluv a regulaci možnosti umístování větrných a fotovoltaických elektráren ve správním území obce Tehov.

### **Dosavadní postup procesu vydání**

2. Obec Tehov prostřednictvím Obecního úřadu Tehov, ve spolupráci s Ing. arch. Radkem Bočkem, coby držitelem zkoušky zvláštní odborné způsobilosti na úseku územního plánování, při územním rozhodování a při rozhodování na úseku stavebního řádu a vyvlastnění, a držitelem rozhodnutí ve věci udělení oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti č.j. MMR-53910/2024-81 ze dne 25.7.2024, připravil dne 5.8.2025 věcný a obsahový návrh stavební uzávěry.
3. Tento koncept stavební uzávěry byl následně dopracován do podoby návrhu územního opatření o stavební uzávěry dne 12.8.2025. Následně, dne 13.8.2025 byl návrh opatření obecné povahy rozeslán na dotčené orgány a nad rámec zákonného zmocnění jej pořizovatel odeslal také na sousední obce a na místě příslušný stavební úřad a úřad územního plánování. Zároveň dne 13.8.2025 pořizovatel zveřejnil návrh stavební uzávěry na úřední desce Obecního úřadu Tehov a odeslal oznámení o zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře na Krajský úřad Středočeského kraje, kdy tím naplnil ustanovení § 334b odst. (6) stavebního zákona. Zveřejněním na úřední desce prostřednictvím veřejné vyhlášky bylo také zajištěno naplnění ust. § 127 odst. (5) stavebního zákona ohledně možnosti uplatnit připomínky, kdy stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu a kdy na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu se použije § 98 odst. 2 stavebního zákona obdobně s tím, že návrh vyhodnocení připomínek zpracuje pořizovatel samostatně.
4. Během veřejného projednání návrhu stavební uzávěry nebyly uplatněny žádné připomínky ze strany občanů, majitelů dotčených pozemků, sousedních obcí, oprávněných investorů ani dalších subjektů. Bylo uplatněno celkem 7 stanovisek dotčených orgánů (Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – územní odbor Kolín, Obvodní báňský úřad pro území Hlavního

města Prahy a kraje Středočeského, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Krajský úřad Středočeského kraje, Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo vnitra – generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky). Tato stanoviska nepožadovala korekce ve výrokové části návrhu územního opatření o stavební uzávěře ani změny jejího plošného rozsahu.

5. Na základě výše uvedeného byl doplněn návrh stavební uzávěry o vypořádání výše uvedených sedmi stanovisek dotčených orgánů a tento doplněný návrh byl dne 6.10.2025 předložen zastupitelskému sboru Obce Tehov k projednání s doporučením návrh stavební uzávěry vydat jako opatření obecné povahy dle části šesté správního řádu. Obec Tehov nemá ustanovenu radu obce, proto o vydání tohoto opatření obecné povahy rozhodovalo dle ust. § 27 odst. (2) stavebního zákona zastupitelstvo. Zastupitelstvo obce Tehov vydalo svým usnesením č. 5/23/2025.
6. Následně, dne 9.10.2025 pořizovatel, Obecní úřad Tehov, zveřejnil na své úřední desce veřejnou vyhlášku, kterou doručil vydanou stavební uzávěru. V souladu s ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona, kdy stanoví-li stavební zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění, a adresu zveřejnění zašle pořizovatel nadřízenému orgánu, postupoval pořizovatel tímto způsobem a po zveřejnění této vydané stavební uzávěry prostřednictvím veřejné vyhlášky informoval o místě a datu zveřejnění dne 9.10.2025 také Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, coby nadřízený orgán.

#### **Odůvodnění vymezené hranice vymezení území stavební uzávěry**

7. V souladu s ust. § 124 odst. 4, kdy týká-li se územní opatření o stavební uzávěře zvláště rozsáhlého území, nahradí se vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti, popisem hranice dotčeného území.
8. Pokud jde o odůvodnění stanovené hranice pro všechny stavby pro bydlení se dále stanovuje pro zastavitelné plochy situované západním okraji lokality Hačálka (plochy Z.01 a Z.10), kde Obec Tehov spatřuje potřebu, s ohledem na velikost těchto ploch, uzavřít plánovací smlouvy s budoucími stavebními, které budou řešit nároky na veřejnou dopravní, technickou a občanskou infrastrukturu. Stejně tak plochy na severním okraji zástavby sídla Tehov (plochy Z.03, Z.06 a P.03) tvoří ucelený pás dostatečně veliký na to, aby zde potenciálně vznikla celá nová čtvrť, proto také zde i dosavadní územní plán vyžaduje pořízení regulačního plánu pro tuto lokalitu. Je nutné také zde doplnit požadavek na uzavření plánovacích smluv tak, aby Obec Tehov mohla nárokovat případné kontribuce na zvýšené nároky na veřejnou dopravní, technickou a občanskou infrastrukturu související s očekávaným nárůstem počtu obyvatel.

Zastavitelná plochy na jihovýchodním okraji sídla Tehov (plocha Z.13) je opět dostatečně velká na to, aby výstavba na ní vynesla sekundárně požadavky na navýšení kapacit veřejné dopravní, technické a občanské infrastruktury. Západní část této lokality byla z režimu stavební uzávěry vyjmuta, protože zde již Obec Tehov uzavřela s vlastníky dotčených pozemků příslušné dohody. Pokud jde o ostatní plochy v centru sídla Tehov (plochy Z.29, P.06 a Z.11), zde kromě nároků na veřejnou infrastrukturu se váže k rozsahu vymezení také potřeba dohodnout se s vlastníky dotčených pozemků na dostatečném rozsahu vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně, protože se jedná o centrální prostory sídla. Pokud jde o plochy ostatní na okrajích sídla (plochy P.09, Z.14, Z.27), zde je stavební uzávěra vymezována s ohledem na možné nároky na veřejnou dopravní, technickou a občanskou infrastrukturu shodně jako u ostatních lokalit.

9. Původně byla součástí plochy zahrnutých do hranice stavební uzávěry také lokalita Z.13c. Lokalita Z.13c byla z vymezení opatření o stavební uzávěře vypuštěna po veřejném projednání návrhu tohoto opatření obecné povahy o stavební uzávěře, protože uzavřením plánovací smlouvy č.j. 2025-0621-THV dne 23.9.2025 s vlastníky pozemků a současně stavebníky a investory výstavby v předmětné lokalitě pominuly důvody pro zahrnutí předmětné lokality do stavební uzávěry.
10. Pokud jde o odůvodnění stanovené hranice stavební uzávěry pro umístování fotovoltaických elektráren, zde je důvodem snaha o ochranu krajinného rázu v posledních zbytcích relativně velmi cenných přírodních a krajinných lokalit v prostoru aglomeračního zázemí hlavního města Prahy. Hustota zástavby je zde poměrně vysoká (s ohledem na celou Českou republiku) a vzdálenost jednotlivých sídel ode sebe relativně velmi malá (sídla jsou situována velmi blízko od sebe). Neurbanizované krajiny mezi sídly mnoho nezbývá a je nutné ji chránit.
11. Pokud jde o odůvodnění stanovené hranice stavební uzávěry pro umístování větrných elektráren, zde je naopak důvodem snaha o ochranu urbanizovaných ploch všech sídel ve správním území obce Tehov, tj. všech enkláv zastavěného území vymezeného v platném a účinném územním plánu obce Tehov a všech vymezených zastavitelných ploch. Zástavba Tehov je typická pro oblast aglomeračního zázemí hlavního města Prahy, s vysokou hustotou zástavby někdy přesahující až do negativních podob tzv. sídelní kaše, proto se zakazuje umístování větrných elektráren, obvykle staveb věží až 150 m vysokých, do urbanizovaného prostoru všech sídel Tehov do vzdálenosti 750 m tak, aby zástavba pro bydlení byla chráněna před negativními projevy hluku na lidské zdraví a zároveň také z estetických důvodů.

#### **Odůvodnění stanoveného rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti**

12. Pokud jde o ustanovení, kdy stavební uzávěra zapovídá jakoukoliv výstavbu v rozsahu přílohy č. 1 a dle čl. II., bod 4., ale se nevztahuje na stavby dopravní a technické infrastruktury, je záměrem stavební uzávěry zabránit výstavbě nadměrně zahuštěné zástavby pro bydlení v jakékoliv územním plánem dovolené formě bez toho, aniž by byla před tím uzavřena plánovací smlouva s obcí, kdy sekundárním cílem je také zabránit výstavbě objektů majících charakter skupin řadových domů, nízkopodlažních bytových domů, dvojdomů a trojdomů

nebo vzájemně propojených rodinných domů, tedy obecně staveb pro bydlení nadměrně zahušťující prostor dané vymezené zastavitelné plochy a ve svém důsledku generující neúměrné požadavky na dopravní, technickou i občanskou infrastrukturu obce, kdy územní plán nevyžaduje uzavření plánovacích smluv a realizace takto dostatečně neregulované zástavby by přinesla nárůst počtu nových obyvatel, na které není infrastruktura obce připravena. Účelem návrhu stavební uzávěry v žádném případě není ale brzdit zainvestování daných stavebních lokalit, proto je připuštěno budování staveb dopravní a technické infrastruktury na těchto zastavitelných plochách.

13. Pokud jde o ustanovení, kdy stavební uzávěra zapovídá jakoukoliv výstavbu fotovoltaických elektráren v rozsahu přílohy č. 2 a dle čl. II., bod 5., obecně platí, s ohledem na to, že nový stavební zákon ve svém ust. § 122 odst. (1) stanovuje, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro a) veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,“ a stavby větrných a fotovoltaických elektráren jsou nyní považovány za veřejnou infrastrukturu dle ust. § 10 nového stavebního zákona, resp. za veřejnou technickou infrastrukturu, dle ust. odst. (1) písm. b) tohoto paragrafu, opět viz citace: „technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroben a zdrojů energie,...“, přistoupil pořizovatel na základě předchozího usnesení rady obce k tomuto návrhu na zákaz umístování fotovoltaických elektráren mimo urbanizované území, protože se v případě těchto elektráren prokazatelně jedná o „výrobní a zdroje energie“, tudíž se na ně vztahuje ust. § 122 odst. 1 písm. a) nového stavebního zákona.
14. Pokud jde o ustanovení, kdy stavební uzávěra zapovídá jakoukoliv výstavbu větrných elektráren v rozsahu přílohy č. 3 a dle čl. II., bod 5., obecně platí totéž, co pro fotovoltaické elektrárny, a proto stejně tak přistoupil k plošnému zakazu větrných elektráren do vzdálenosti 0,75 km od hranice zastavěného území a zastavitelných ploch. Ochranná zóna 0,75 km byla stanovena na základě zkušeností, kdy tato hranice je průměrem mezi vzdáleností 1,0 km, kde je hladina hluku od provozovaných větrných elektráren obvykle měřena cca 40 dB a vzdáleností 0,5 km, kde je hladina hluku od provozovaných větrných elektráren obvykle naměřena cca 50 dB.
15. Pokud jde o další ustanovení, zde platí, že stavební uzávěra jako opatření obecné povahy podle části šesté nemůže být retroaktivní, a proto je zde použita formulace, že se tato stavební uzávěra nevztahuje na stavby, pro které, ke dni vydání tohoto nařízení, existuje pravomocné rozhodnutí nebo jiný právní akt povolující umístění a realizaci stavby dané větrné nebo fotovoltaické elektrárny. Stejně tak podmínka, kdy tato stavební uzávěra neomezuje ani nezakazuje udržovací práce vychází z předchozí díkce stavebního zákona a z racionality, pokud by zde již nějaká stavba bude realizována byla a dostala by se do havarijního stavu, je nežádoucí touto stavení uzávěrou zapovědět případné udržovací prací. Pokud jde o poslední ustanovení, kdy stavební uzávěra neomezuje ani nezakazuje realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v

územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje, jedná se o přesnou citaci ustanovení § 123 odst. 5 stavebního zákona.

### **Odůvodnění stanovení režimu výjimek ze zákazu a omezení**

16. Je dáno příslušným ustanovením § 129 stavebního zákona. V podstatě jde o doslovnou citaci textu uvedeného odstavce daného paragrafu, kterým je Zastupitelstvo obce Tehov vázáno jako kdokoliv jiný.

### **Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry**

17. Pokud je tato stavební uzávěra primárně odůvodněna potřebou „zmrazit“ stavební činnost v dané lokalitě kvůli zpracování změny územního plánu Tehov, je logické, že uzávěra bude ukončena okamžikem nabytí účinnosti právě takovéto změny nového územního plánu Tehov – poté již nebude potřebné cokoli v území analyzovat, měnit, navrhovat, regulovat, protože bude postupováno podle regulací dle nové změny územního plánu. Další trvání stavební uzávěry by popíralo její smysl, naopak kratší trvání by vytvářelo riziko, kdy v mezidobí by stavební nebo jiný úřad musel rozhodovat podle účinného územního plánu bez vydaného změny obsahující regulatorní podmínky pro rozhodování v území. Lhůta 6 let jako max. možná lhůta stanovená absolutně je odvozena od ust. § 123 odst. 3 stavebního zákona, kdy pro stavební uzávěry platí díle zmíněné ustanovení, které stanovuje, že „Územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.“.

### **Rozbor požadavků dotčených orgánů na podobu návrhu stavební uzávěry**

18. Během projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány podle ust. § 127 odst. (4) stavebního zákona byly uplatněny tyto stanoviska dotčených orgánů – viz tabulka pod textem:

<b>ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM</b>	<b>ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ</b>
Požadavky ve stanovisku nebo vyjádření	Pokyny pro úpravu výroku stavební uzávěry
<b>01 / HZS / HSKL-7049-2/2025-KO / 22.8.2025</b> Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje (dále jen „HZS STC“) jako příslušný správní úřad podle § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru), ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 13. 8. 2025 žádost o stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva k výše uvedené dokumentaci. HZS STC vydává podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) toto	<b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře.

<p>Odůvodnění: HZS STC posoudil výše specifikovanou žádost o vydání stanoviska dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva a předložené podklady a dospěl k závěru, že se jedná o dokumentaci, u které se v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů, nevykonává státní požární dozor a HZS STC kraje není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. S ohledem na výše uvedené skutečnosti HZS STC podle § 154 a násl. Správního řádu k žádosti o vydání stanoviska sděluje, že není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, tedy není oprávněn k vydání stanoviska.</p>	
<p><b>02 / OBÚ / SBS 42156/2025/OBÚ-02/1 / 19.8.2025</b>  Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 13.08.2025 návrh Územního opatření o stavební uzávěře Tehov - v rozsahu umístování všech staveb včetně fotovoltaických a větrných elektráren s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury ve vymezeném území obce Tehov dle grafické přílohy č. 1, ze dne 13.08.2025, a vydává v souladu s ustanoveními § 127 - § 129 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“): vyjádření souhlasné k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Tehov dle § 127 stavebního zákona.  Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře v obci Tehov ze dne 13.08.2025 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře.</p>

<p><b>03 / KHS / KHSSC 58975/2025 / 29.8.2025</b></p> <p>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) obdržela žádost o stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Tehov. 1) Hranice stavební uzávěry pro umístování veškerých staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury je rovna sjednocení níže uvedených zastavitelných a transformačních (přestavbových) ploch dle úplného znění územního plánu Tehov po vydání změny č. 5. Kód lokality - popis hranice dotčeného území stavební uzávěry: Z.01 Jihovýchodní okraj zástavby v lokalitě Hačalka, Z.03 Severozápadní okraj sídla Tehov, Z.06 Severní okraj sídla Tehov, Z.10 Severovýchodně od zástavby v lokalitě Hačalka, Z.11 Jihozápadní část sídla Tehov, jižně od ulice Všešterská, pouze v rozsahu vymezených ploch pro bydlení individuální Z.11b a pro zeleň – zahrady a sady Z.11c, Z.13 Jihovýchodní okraj sídla Tehov, pouze v rozsahu vymezených ploch Z.13b a Z.13c ve střední a východní části této lokality, Z.14 Severní okraj místní části U Srubu Z.27 Západní okraj sídla Tehov, jižně od ulice Panská, Z.29 Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská, P.03 Severní okraj zastavěného území severně od centra sídla Tehov (složeno z pěti polygonů P.03a, P.03b, P.03c, P.03d, P.03e) P.06 Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská, P.09 Východní okraj sídla Tehov u areálu radiokomunikací. 2) Hranice stavební uzávěry pro umístování fotovoltaických elektráren se stanovuje na veškeré plochy, které nejsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch nebo ploch transformačních. 3) Hranice stavební uzávěry pro větrné elektrárny se stanovuje na všechny součásti zastavěného území, na všechny zastavitelné plochy a na plochy transformační (dále též „urbanizované území“) a na plochy v nezastavěném území ve vzdálenost 0,75 km od hranice urbanizovaného území. Doba trvání stavební uzávěry se stanovuje na časový interval do 6 let od schválení vydání této stavební uzávěry Zastupitelstvem obce Tehov, nebo okamžikem nabytí účinnosti změny č. 6 územního plánu Tehov. K návrhu nemá KHS připomínek.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí konstatováním: „K návrhu nemá KHS připomínek.“.</p>
<p><b>04 / KUSK / 113705/2025/KUSK / 9.9.2025</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele</p>	

<p>podle ustanovení § 127 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území obce Tehov. Zastupitelstvo obce předkládá návrh stavební uzávěry, která se vztahuje na následující území:</p> <p>1) Hranice stavební uzávěry pro umístování veškerých staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury je rovna sjednocení dále v tabulce uvedených zastavitelných a transformačních ploch dle úplného znění územního plánu Tehov po vydání změny č. 5 dle tabulky pod textem a dle grafické přílohy č. 1 této uzávěry. 2) Hranice stavební uzávěry pro umístování fotovoltaických elektráren se stanovuje na veškeré plochy, které nejsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch nebo ploch transformačních dle grafické přílohy č. 2 této uzávěry. 3) Hranice stavební uzávěry pro větrné elektrárny se stanovuje na všechny součásti zastavěného území, na všechny zastavitelné plochy a na plochy transformační (dále též „urbanizované území“) a na plochy v nezastavěném území ve vzdálenost 0,75 km od hranice urbanizovaného území dle grafické přílohy č. 3 této uzávěry. Tato stavební uzávěra je časově omezena na časový interval do 6 let od schválení vydání této stavební uzávěry Zastupitelstvem obce Tehov, nebo okamžikem nabytí účinnosti změny č. 6 územního plánu Tehov. Odbor životního prostředí a zemědělství – Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:</p> <p><b>Stanovisko NATURA:</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého „návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov“ v k.ú. Tehov samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí konstatováním: „...z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. v gesci Krajského úřadu nemá připomínky.“.</p>
---	--

<p>významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.</p> <p>Odůvodnění: v místě předloženého návrhu ani v jejím širším okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Návrh o stavební uzávěře nezakládá rámec pro jakékoli významné ovlivnění evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Orgán ochrany přírody a krajiny, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů sděluje, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. v gesci Krajského úřadu nemá připomínky.</p> <p><b>Stanovisko dle zákona o ochraně ZPF:</b></p> <p>Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov připomínky.</p> <p><b>Stanovisko dle zákona o lesích:</b></p> <p>Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů – orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov připomínky.</p> <p><b>Odbor dopravy:</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný správní orgán k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, je nucen po prostudování územního opatření o stavební uzávěře obce Tehov konstatovat, že neuplatňuje žádné připomínky ke stavební uzávěře. Stavební uzávěrou nejsou negativně dotčeny zájmy, které Odbor dopravy hájí dle zákona o pozemních</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí konstatováním: „...orgán ochrany zemědělského půdního fondu nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov připomínky.“.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí konstatováním: „...orgán státní správy lesů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov připomínky.“.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí konstatováním: „...odbor dopravy neuplatňuje žádné připomínky ke stavební uzávěře. Stavební uzávěrou nejsou negativně dotčeny zájmy, které Odbor dopravy hájí dle zákona o pozemních komunikacích, neboť se stavební uzávěra netýká dopravních staveb.“.</p>
---	---

<p>komunikacích, neboť se stavební uzávěra netýká dopravních staveb.</p> <p><b>Odbor kultury a památkové péče:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov, a proto nemá připomínky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí konstatováním: „...Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov, a proto nemá připomínky.“.</p>
<p><b>05 / Městský úřad Říčany, odbor ŽP / 240907/2025/MURI/OŽP/1460 / 8.9.2025</b> Na základě oznámení Obecního úřadu Tehov o zahájení projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěry Tehov, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek. Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek. Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek. Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek. Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek. Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): bez připomínek. Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí u všech složkových stanovisek výrokem „bez připomínek“.</p>
<p><b>06 / MPO / MPO 93970/2025 / 28.8.2025</b> Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí výrokem „s návrhem územního opatření o</p>

<p>pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 127 odst. 5 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedenému následující stanovisko: s návrhem územního opatření o stavební uzávěře Tehov souhlasíme bez připomínek.</p> <p>Odůvodnění: v nezastavěném území obce Tehov, pro něž byla vydána stavební uzávěra pro ochranu před výstavbou fotovoltaických a větrných elektráren, se nenacházejí žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Západní a severozápadní část katastru (cca polovinu celkové rozlohy) pokrývá plocha ostatního prognózního zdroje cíno-wolframové rudy č. 9327300 Tehov, která však není limitem využití území, stejně jako plochy ostatního prognózního zdroje suroviny bóru č. 9410000 Tehov 2 a nebilancovaný zdroj wolframové rudy č. 5267300 Tehov, vymezené severozápadně od sídla.</p>	<p>stavební uzávěře Tehov souhlasíme bez připomínek.“.</p>
<p><b>07 / MV / MV-136050-5/PO-OKR-2025 / 12.9.2025</b></p> <p>Název dokumentace: Územní opatření o stavební uzávěře Tehov – návrh, pořizovatel: Obecní úřad Tehov, správní orgán, který vydává územní opatření o stavební uzávěře: Zastupitelstvo obce Tehov, vymezené území: pro umístování veškerých staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury je hranice stavební závěry rovna sjednocení dále v tabulce uvedených zastavitelných a transformačních (přestavbových) ploch dle úplného znění územního plánu Tehov po vydání změny č. 5 dle tabulky níže a dle grafické přílohy č. 1 návrhu stavební uzávěry. Pro umístování fotovoltaických elektráren se hranice stavební uzávěry stanovuje na veškeré plochy, které nejsou součástí zastavěného území, zastavitelných ploch nebo ploch transformačních dle grafické přílohy č. 2 návrhu stavební uzávěry. Pro větrné elektrárny se hranice stavební uzávěry stanovuje na všechny součásti zastavěného území, na všechny zastavitelné plochy a na plochy transformační (dále též „urbanizované území“) a na plochy v nezastavěném území ve vzdálenosti 0,75 km od hranice urbanizovaného území dle grafické přílohy č. 3 návrhu stavební uzávěry. Předložená dokumentace a podklady: - žádost o stanoviska dotčených orgánů k návrhu stavební</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu výrokové části navrženého územního opatření o stavební uzávěře. Stanovisko dotčeného orgánu končí výrokem „MV-GŘ HZS ČR jako dotčený orgán... posoudilo návrh územního opatření o stavební uzávěře Tehov, který vydává zastupitelstvo obce Tehov a uplatňuje k němu souhlasné stanovisko z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události.“.</p>

<p>uzávěry Tehov ze dne 13.8.2025, - návrh územního opatření o stavební uzávěře Tehov včetně příloh č. 1, 2 a 3 (grafické vymezení stavební uzávěry pro stavby pro veškeré stavby, grafické vymezení stavební uzávěry pro fotovoltaické elektrárny a grafické vymezení stavební uzávěry pro větrné elektrárny). Podklady HZS Středočeského kraje k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Tehov, č.j.: HSKL- 7434-2/2025 - PCNP ze dne 4. září 2025. Ministerstvo vnitra – generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (dále jen „MV-GŘ HZS ČR“) obdrželo cestou Ministerstva vnitra dne 14. 8. 2025 žádost Obecního úřadu Tehov, Panská 107, 251 01 Tehov o stanoviska dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry Tehov ze dne 13.8.2025. MV-GŘ HZS ČR jako dotčený orgán v souladu s § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k zákonu č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudilo návrh územního opatření o stavební uzávěře Tehov, který vydává zastupitelstvo obce Tehov a uplatňuje k němu souhlasné stanovisko z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události. Odůvodnění: MV-GŘ HZS ČR jako příslušný dotčený orgán podle § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, posoudilo předložený návrh územního opatření o stavební uzávěře Tehov v rámci své působnosti a konstatuje, že tento návrh není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události a odpovídá ustanovením zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.</p>	
--	--

### **Uplatněné připomínky**

19. Během projednání návrhu stavební uzávěry podle ust. § 127 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky.

### **Účinnost**

20. Toto opatření obecné povahy bylo vydáno v souladu s ust. § 128 odst. 1 stavebního zákona formou opatření obecné povahy. Dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.

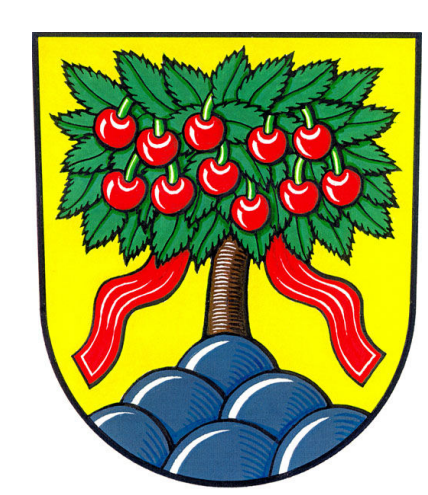
### **POUČENÍ**

1. Na základě ustanovení § 129 stavebního zákona rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce, které územní opatření o stavební uzávěře vydalo, může na žádost povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Dle ust. § 129 stavebního zákona proti rozhodnutí o žádosti o výjimku ze stavební uzávěry se nelze odvolat.
2. Proti návrhu územního opatření nelze podat námítky podle části šesté správního řádu. Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat řádný opravný prostředek, lze využít mimořádné opravné prostředky, tedy podání žádosti o přezkum dle správního řádu nebo podání správní žaloby dle ust. § 101a soudního řádu správního.

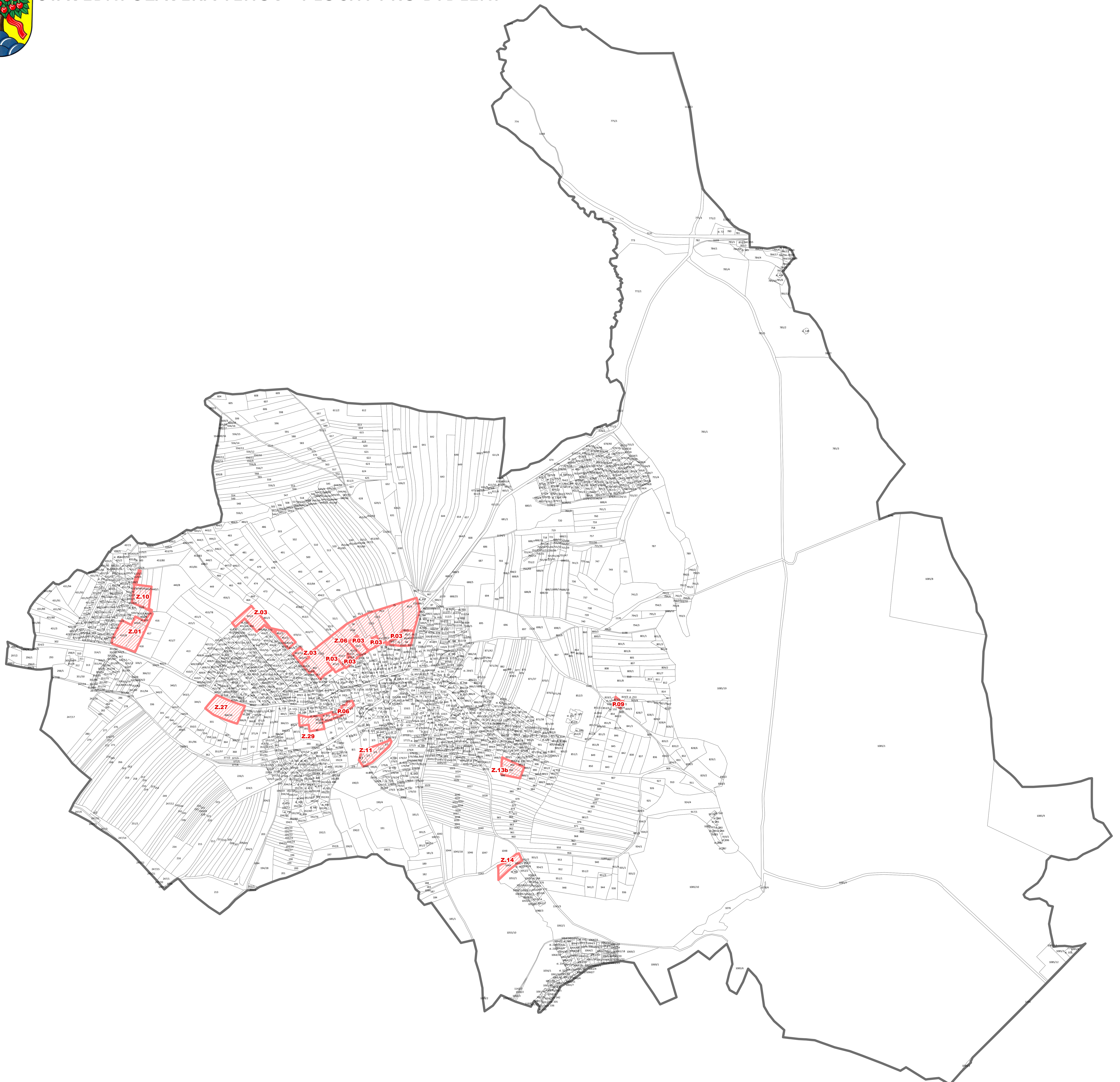
**Ing. arch. David Hlouch**  
starosta obce Tehov

### **Přílohy:**

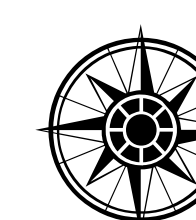
1. Grafické vymezení stavební uzávěry pro stavby pro veškeré stavby v nativním měřítku 1: 5000
2. Grafické vymezení stavební uzávěry pro fotovoltaické elektrárny v nativním měřítku 1: 5000
3. Grafické vymezení stavební uzávěry pro větrné elektrárny v nativním měřítku 1: 5000



# STAVEBNÍ UZÁVĚRA TEHOV - PLOCHY PRO BYDLENÍ

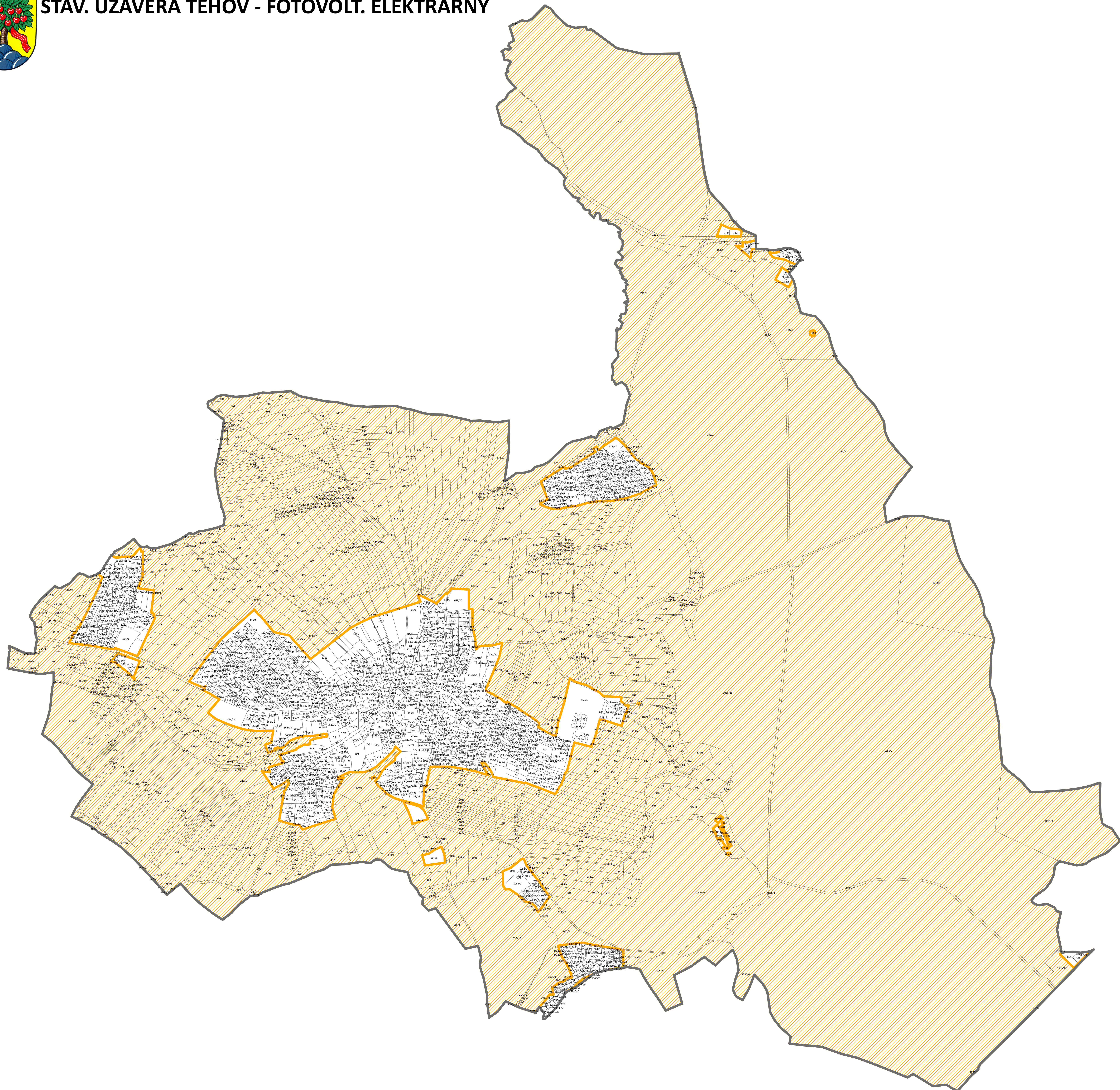


- Legenda**
- Hranice stavební uzávěry Tehov - vybrané plochy pro bydlení
  - Podkladní katastrální mapa ke dni 5.8.2025
  - Hranice správního území Obce Tehov

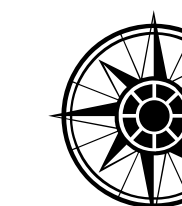




# STAV. UZÁVĚRA TEHOV - FOTOVOLT. ELEKTRÁRNY

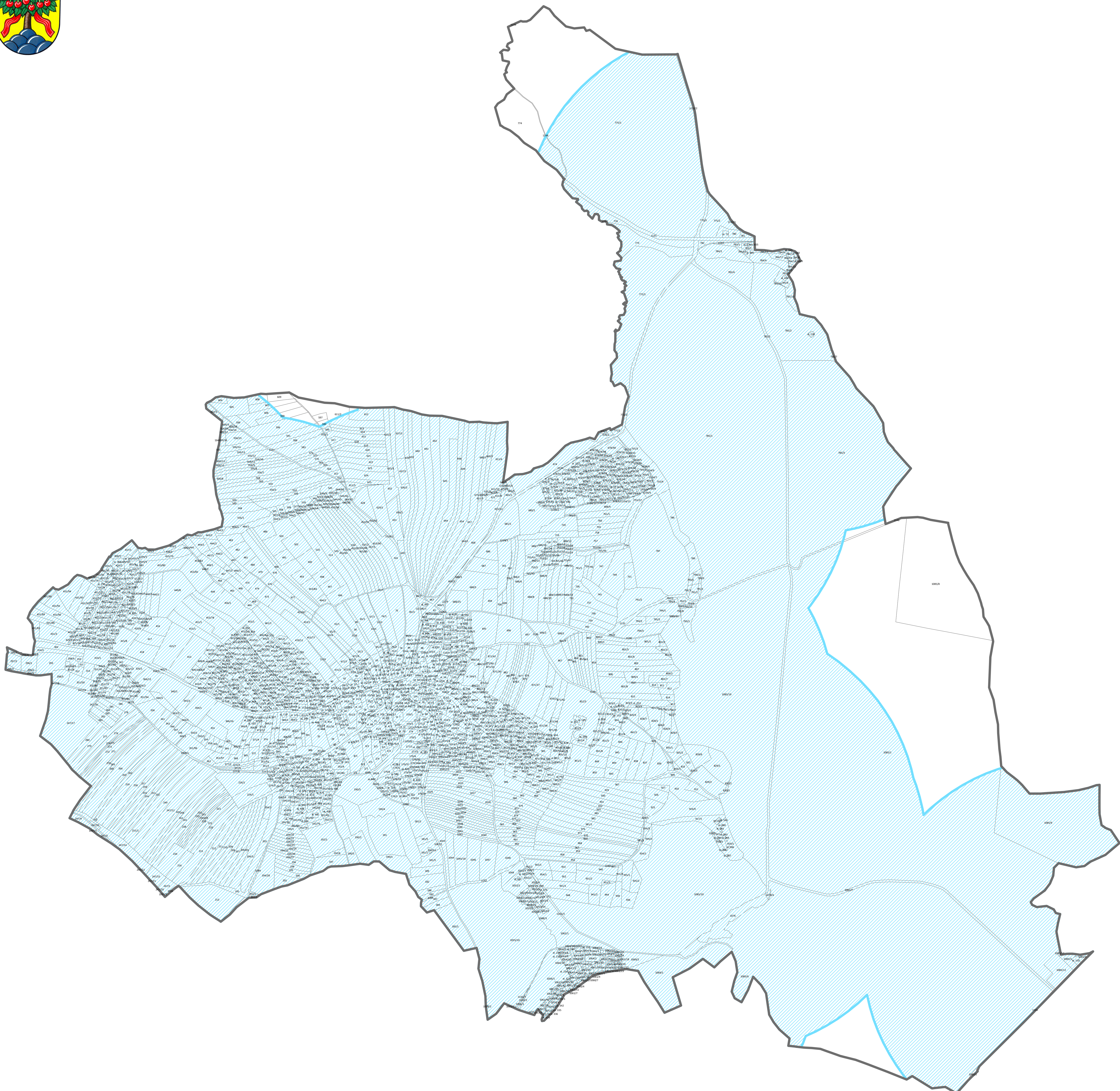


- Legenda**
- Hranice správního území Obce Tehov
  - Hranice stavební uzávěry Tehov - fotovoltaické elektrárny
  - Podkladní katastrální mapa ke dni 5.8.2025





# STAVEBNÍ UZÁVĚRA TEHOV - VĚTRNÉ ELEKTRÁRNY



- Legenda**
- Hranice správního území Obce Tehov
  - Hranice stavební uzávěry Tehov - větrné elektrárny
  - Podkladní katastrální mapa ke dni 5.8.2025

