

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV



finální podoba změny ÚP po jejím vydání
zastupitelstvem obce

Pořizovatel dokumentace:
Obecní úřad Tehov

Objednatel:
Obec Tehov

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice
zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů

Zakázka:

21/06

Datum:

10/2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Tehov
b) Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	18. 11. 2021
c) Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele: Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. David Hlouch, starosta obce Otisk úředního razítka

Obec Tehov

Panská 107, Tehov
251 01 Říčany

Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
tel./mob.: 466 612 213 / 602 137 322
email: aurum@aurumroom.cz
web: www.aurumroom.cz

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů, A1 04476

Zpracovatelský kolektiv: Ing. Pavel Petrů
Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková

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

Změna č. 2 územního plánu:

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

GRAFICKÁ ČÁST

- I.B1 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- I.B2a - HLAVNÍ VÝKRES

Odůvodnění Změny č. 2 územního plánu

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

- II.B1 - KOORDINAČNÍ VÝKRES
- II.B3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH
ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

ZMĚNA č. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEHOV

Zastupitelstvo obce Tehov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 283/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Změnu č. 2 Územního plánu Tehov, (formou opatření obecné povahy č.)

kteřou se mění Územní plán Tehov takto:

I. Textová část

a) Vymezení zastavěného území

1. Kapitola a) není Změnou č. 2 dotčena.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2. Kapitola b) není Změnou č. 2 dotčena.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně

3. V podkapitole „c.1 Urbanistická koncepce“, v článku (3) v písm. d) se na konec textu za sousloví „s podkrovím“ doplňuje text: **mimo výjimky vyplývající z čl. 92 písm. f)**
4. V podkapitole „c.1. Urbanistická koncepce“, v článku (5) se v názvu článku za slovem „Stanovení...“ zrušuje text: **podmínek pro využití ploch změn** a nahrazuje se textem: **rozmezí výměry pro vymezování vybraných stavebních pozemků a základní stanovení intenzity jejich využití, pokud není v dalších čl. ÚP stanoveno jinak**
5. V podkapitole „c.1. Urbanistická koncepce“, v článku (5) se zrušuje text celého odstavce b) **Minimální**

výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 600 m². a nahrazuje se textem:

Minimální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům a minimální výměra pozemku rodinného domu je:

- v případě rodinného domu s jedním samostatným bytem 600m²,
- v případě rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami 1000 m², tj. min 500 m²/1 bytovou jednotku.

6. V podkapitole „c.1. Urbanistická koncepce“, v článku (5) se na konec článku za odstavec c) doplňuje další odstavec s textem:

d) Maximální intenzita využití stavebního pozemku pro rodinný dům a pozemku rodinného domu je stanovena na 2 bytové jednotky v jednom rodinném domě.

7. V podkapitole „c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, v části „c.2.c Plochy přestavby“, v článku (42) v tabulce pro plochu přestavby P01 se ve druhém sloupci druhého řádku zrušuje text výměry plochy 0,05 ha a nahrazuje se textem: 1,14 ha

8. V podkapitole „c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, v části „c.2.c Plochy přestavby“, v článku (42) v tabulce pro plochu přestavby P01 se ve druhém sloupci pátého řádku v první větě na konec doplňuje text: a stávající vodní plocha

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

9. Kapitola d) není Změnou č. 2 dotčena.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

10. V podkapitole „e.2. Koncepce uspořádání krajiny“ se za článek (78) doplňují další 2 články s textem:

(78a)

Plocha změny v krajině K11	
lokace	Jižní okraj místní zástavby lokality „Na Sekyře“
plocha	0,42 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Ochrana okraje zástavby, rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, protierozní funkce

(78b)

Plocha změny v krajině K12	
lokace	Jižně od zastavitelné plochy Z13 na jihovýchodním okraji sídla Tehov
plocha	0,55 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Ochrana okraje zástavby, rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, protierozní funkce

- 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
11. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. a) se v tabulce ve druhém sloupci čtvrtého řádku („*přípustné využití doplňkové*“) na konec doplňují další dvě odrážky s textem:
- půdní vestavby pro stávající bytové domy
 - nástavby na stávající bytové domy, a to výhradně ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou s možností využití podkrovní
12. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. a) se v tabulce ve druhém sloupci šestého řádku („*nepřípustné využití*“) na začátek druhé odrážky doplňuje text: **nové „...bytové domy“**
13. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. a) se v tabulce ve druhém sloupci sedmého řádku („*Zásady prostorového uspořádání*“) ve třetí odrážce v první větě za slovní spojení „... max. 2 NP bez podkrovní“ doplňuje text: **- nevztahuje se na stávající bytové domy**
14. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. a) se v tabulce ve druhém sloupci sedmého řádku („*Zásady prostorového uspořádání*“) za poslední odrážku doplňuje text: **pozn.: stanovení podmínek pro rozmezí výměry pro vymezování vybraných stavebních pozemků a základního stanovení intenzity jejich využití je provedeno v kap. c.1 v čl. (5)**
15. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. c) se v tabulce ve druhém sloupci pátého řádku („*Podmíněně přípustné využití*“) zrušuje text na konci první odrážky – *stavby a zařízení pro společenská setkání obyvatel např. přírodní amfiteátr, ohniště nebo místa pro gril, pro vzdělávání např. učebna v přírodě vč. souvisejícího zázemí (sociální zařízení, sklad a půjčovna vybavení /gril vč. náčiní, dřevo apod.)*
16. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. c) se v tabulce ve druhém sloupci pátého řádku („*Podmíněně přípustné využití*“) na konec odrážky doplňuje interpunkční znaménko „:“ a za odrážku se doplňují dvě pododrážky s textem:
- **stavby a zařízení pro společenská setkání obyvatel např. přírodní amfiteátr, ohniště nebo místa pro gril, pro vzdělávání např. učebna v přírodě vč. souvisejícího zázemí (sociální zařízení, sklad a půjčovna vybavení /gril vč. náčiní, dřevo apod.)**
 - **oplocení, pokud funkčně souvisí s přípustným využitím hlavním, s přípustným využitím doplňkovým nebo s podmíněně přípustným využitím**
17. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. c) se v tabulce ve druhém sloupci šestého řádku („*Nepřípustné využití*“) na konec čtvrté odrážky doplňuje text: **, pokud se nejedná o oplocení splňující podmínky podmíněně přípustného využití**

18. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. f) se v tabulce ve druhém sloupci čtvrtého řádku („přípustné využití doplňkové“) na konec doplňují další dvě odrážky s textem:
- půdní vestavby pro stávající bytové domy
 - nástavby na stávající bytové domy, a to výhradně ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou s možností využití podkroví
19. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. f) se v tabulce ve druhém sloupci šestého řádku („nepřípustné využití“) za první odrážku doplňuje další odrážka s textem:
- nové bytové domy
20. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. f) se v tabulce ve druhém sloupci sedmého řádku („Zásady prostorového uspořádání“) ve třetí odrážce v první větě za slovní spojení „... max. 2 NP bez podkroví“ doplňuje text: - nevztahuje se na stávající bytové domy
21. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. f) se v tabulce ve druhém sloupci sedmého řádku („Zásady prostorového uspořádání“) za poslední odrážku doplňuje text: pozn.: stanovení podmínek pro rozmezí výměry pro vymezování vybraných stavebních pozemků a základního stanovení intenzity jejich využití je provedeno v kap. c.1 v čl. (5)
- 21a. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. k) se ve druhém sloupci sedmého řádku („Zásady prostorového uspořádání“) za sousloví na konci textu druhé odrážky „aby nenarušovaly pohledové horizonty“ doplňuje text: – tato zásada neplatí pro rozhodování v části vymezené plochy VZ, a to v rozsahu pozemku p.č.st. 264/1 (v k.ú. Tehov), kde je přípustná výška staveb max. 14 m (výška stavby představuje výškový rozdíl úrovně nejvyššího bodu stavby od úrovně přilehlého terénu k obvodové konstrukci v ose nejníže položeného průčelí stávajících (dnešních) staveb)
22. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. m) se v tabulce ve druhém sloupci pátého řádku („Podmíněně přípustné využití“) zrušuje text celé odrážky *není stanoveno* a nahrazuje se textem:
- v lokalitě Třešňovka (plocha nad kostelem):
 - oplocení – za podmínky, že se jedná o oplocení související s oplocením přípustným v navazující ploše RN (např. oplocení související s areálem učebny v přírodě)
23. V podkapitole „f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)“, v článku (92) písm. m) se v tabulce ve druhém sloupci šestého řádku („Nepřípustné využití“) na konec první odrážky doplňuje text: , s přípustným využitím doplňkovým nebo s podmíněně přípustným využitím
- g) 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
24. Kapitola g) není Změnou č. 2 dotčena.
- 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona

25. Kapitola h) není Změnou č. 2 dotčena.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

26. Kapitola i) není Změnou č. 2 dotčena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

27. Kapitola j) není Změnou č. 2 dotčena.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

28. Kapitola k) není Změnou č. 2 dotčena.

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

29. Kapitola l) není Změnou č. 2 dotčena.

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.

30. Kapitola m) není Změnou č. 2 dotčena.

II. Grafická část

Grafická část Změny č. 2 ÚP Tehov obsahuje výřezy těchto grafických příloh, které jsou součástí „výrokové části“ platného územního plánu:

I.B1 - Výkres základního členění území

1 : 5000

I.B2a - Hlavní výkres

1 : 5000

GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNA č.2 ÚP TEHOV

GRAFICKÁ ČÁST

I.B1 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

M_1 : 5000

Změna č. 2 ÚP

platný ÚP	stav	návrh	rušeno
.....			
P01			
			
		K11	

HRANICE PLOCH PŘESTAVBY

OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY

HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ



ZMĚNA č.2 ÚP TEHOV

GRAFICKÁ ČÁST

I.B2a - HLAVNÍ VÝKRES

M_1 : 5000

Změna č. 2 ÚP

platný ÚP	stav	návrh	rušeno
.....			
P01			
			
		K11	

HRANICE PLOCH PŘESTAVBY

OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY

HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

platný ÚP	stabilizované plochy	plochy změn	rušeno
		OV	
	SV		
			PV1
			ZS
			NZ
		NSzp	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - obč. vybavení - veřejná infrastruktura

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - plochy smíšené obytné - venkovské

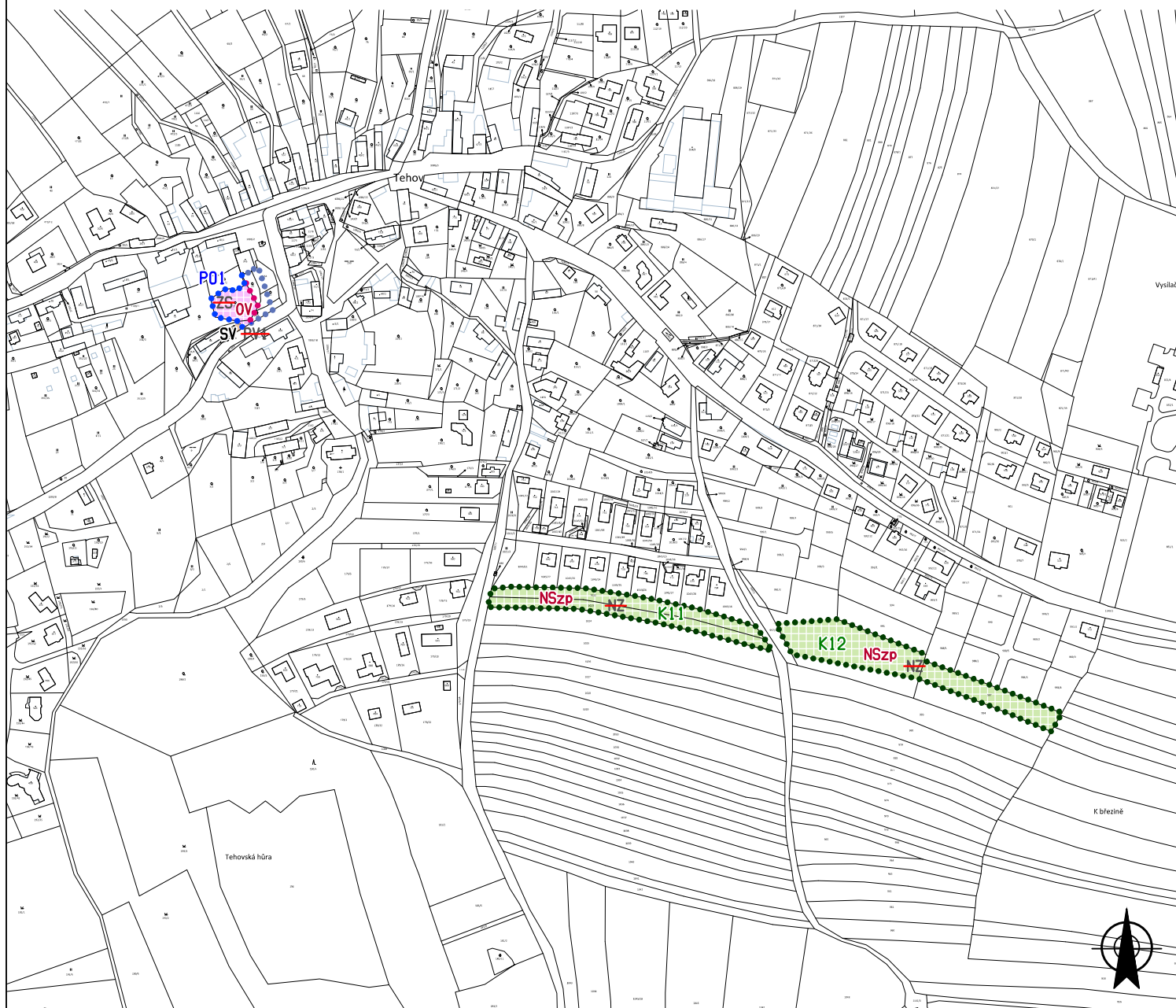
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství - uliční prostory

PLOCHY ZELENĚ - zeleň - soukromá a vyhrazená

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

zast. funkce: p - přírodní, z - zemědělská



ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY č. 2 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: 21/06

Datum: 09/2021



Ve spolupráci zpracovali:

zhotovitel a pořizovatel Změny č. 2 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.1)

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 územního plánu	7
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	14
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... 14	
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.....	18
g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	23
h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	28
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	28
j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	32
k) Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (SZ)	33
l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	33
m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	33
n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	33
o) Text s vyznačením změn	34
p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	35
q) Vyhodnocení připomínek.....	41
r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	43

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. 2	Změna č. 2 Územního plánu Tehov
Zm2	Změna č. 2 Územního plánu Tehov
ZO	Zastupitelstvo obce Tehov
ZÚR, ZÚR Sk	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ŽP	životní prostředí

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOV

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Postup při pořízení územního plánu

Změna č. 2 je pořizována z vlastního podnětu Zastupitelstva obce Tehov. ZO schválilo dne 19. 9. 2019 usnesením č. 8/10/2019 pořízení této změny s tím, že je preferován tzv. zkrácený postup pořízení dle ust. § 55a-55c stavebního zákona (v tehdy platném znění) a uložilo pořizovateli zpracovat návrh obsahu změny dle ust. § 55a SZ, vyžádat si stanoviska krajského úřadu (SEA/NATURA) a poté předložit materiál o schválení obsahu návrhu Změny č. 2 a pořízení Změny č. 2 tzv. zkráceným postupem do zastupitelstva obce. Obsah Změny č. 2 a zkrácený postup pořízení této změny ÚP byl následně schválen usnesením ZO č. 4/19/2020 ze dne 14. 12. 2020.

Pořizovatelem Změny č. 2 je Obecní úřad Tehov, který si v souladu se stavebním zákonem zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro pořízení územně plánovací dokumentace, zhotovitelem Změny č. 2 je společnost Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680, projektantem je Ing. Pavel Petrů. Další podrobnější informace o pořizovateli a projektantovi jsou uvedeny níže v kap. e) tohoto odůvodnění.

Návrh Změny č. 2 pro veřejné projednání (první fáze návrhu Zm2) je zpracován dle ust. § 55b odst. 1 SZ, tj. na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Tehov podle § 55a odst. 1 SZ. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se v této fázi nezpracovává, protože jeho zpracování nebylo příslušnými orgány požadováno.

Text této kapitoly bude dopracován pořizovatelem po veřejném projednání Změny č. 2.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

a) 1. Postup při pořízení Změny č. 2 zpracovaný pořizovatelem

Návrh změny byl projektantem předán na konci dubna 2021. Následně pořizovatel dne 17.5.2021 rozeslal na jednotlivé dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory návrhu změny prostřednictvím datových schránek a tím, že podle ustanovení § 55b odst. (2) stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 7 dnů od dne veřejného projednání. Zároveň stanovil, že veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Tehov proběhne v pátek 18.6.2021 od 10:00 ve společenském sále v budově Obecního úřadu Tehov. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 17.5.2021 zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu Tehov, byla doručena dne 1.6.2021 a doručila návrh změny a rovněž oznámila místo a datum veřejného projednání návrhu změny. Na veřejném projednání provedl zodpovědný projektant výklad obsahu změny, z veřejného projednání byl pořízen písemný zápis, který je součástí dokladové části změny. Během veřejného projednání návrhu změny bylo uplatněno celkem 6 stanovisek dotčených orgánů (MPO, MV, KHS, OBÚ, Městský úřad Říčany a MO), 13 námitek dotčených vlastníků a oprávněných investorů a 3 připomínky občanů, které jsou všechny dále vypořádány v odůvodnění změny. Na základě uplatněných stanovisek a námitek nebylo nutné podstatně měnit obsah změny č. 2 ÚP Tehov po veřejném projednání. Vypořádání uplatněných stanovisek a připomínek a zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 stavebního zákona bylo provedeno dne 2.7.2021 pořizovatelem a určeným zastupitelem. Tentýž den pořizovatel odeslal na KÚ a na dotčené orgány žádost o stanoviska k návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách dle ust. § 53 stavebního zákona a zároveň odeslal žádost o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování dle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona. Stanoviska podle ust. § 53 uplatnily celkem 3 dotčené orgány (KHS, OBÚ, HZS). Všechna stanoviska byla kladná a bez výhrad, jejich vypořádání je součástí

odůvodnění změny. Stanovisko NOÚP bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu, dne 26.7.2021 pod č.j. 093904/2021/KUSK a pod spis. značkou SZ 084739/2021/KUSK ÚSR/Bou a konstatuje se v něm, že „Krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“. Na základě výše uvedené mohl pořizovatel dne 3.10.2021 přistoupit k tomu, že Zastupitelstvu obce Tehov předložil návrh na vydání změny č. 2 dle ust. § 54 stavebního zákona. Pokud zastupitelé se rozhodnou změnu č. 2 vydat, je předpoklad, že po vypracování úplného znění po vydání změn č. 1 a č. 2 nabude změna č. 2 na účinnosti do konce října 2021.

Zpracoval: Pořizovatel

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

Kapitola b) odůvodnění byla zpracována původně v etapě návrhu Zm1 pro veřejné projednání. V této podobě byla i projednána s příslušnými orgány (VP se uskutečnilo dne 18. 6. 2021). Vypořádání uplatněných stanovisek a zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 stavebního zákona bylo provedeno dne 2.7.2021 pořizovatelem a určeným zastupitelem. Dne 12. 7. 2021 byla usnesením vlády schválena Aktualizace č. 4 PÚR ČR, jejíž závaznost byla závislá na zveřejnění sdělení o schválení ve Sbírce zákonů. Dne 22. 7. 2021 vydal krajský úřad stanovisko podle § 55b odst. 4 SZ. Z tohoto stanoviska vyplynulo, že je možné v řízení o Zm1 pokračovat. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky bylo zveřejněno dne 31. srpna 2021 ve Sbírce zákonů v částce 141 pod číslem 321 a Aktualizace č. 4 se tak stala dne 1. 9. 2021 závaznou pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona.

Projektant zpracovával upravení návrhu Zm1 po VP na konci září 2021. Již v okamžiku předání vyhodnocení výsledků projednání, jako podkladu pro upravení návrhu Zm1 před jeho předložením zastupitelstvu obce k vydání, bylo zřejmé, že bude nutné návrh Zm1 přezkoumat z hlediska souladu s PÚR ve znění, které bude závazné v okamžiku vydání Zm1 zastupitelstvem (viz § 54 odst. 2 SZ). Projektant konzultoval s pořizovatelem postup při řešení této situace. Bylo dohodnuto, že v odůvodnění bude ponecháno vyhodnocení souladu s PÚR ČR tak, jak bylo provedeno v původním návrhu Zm1, a že toto bude doplněno o souhrnné vyhodnocení s PÚR v jejím znění závazném od 1. 9. 2021.

Vyhodnocení souladu s nadřazenými územně plánovacími nástroji ve znění předloženém k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2

Platný Územní plán Tehov nabyt účinnosti dne 24. 4. 2018. Jednou z podmínek pro jeho vydání bylo mj. ověření, že nebyl v rozporu s tehdy platnou politikou územního rozvoje a s tehdy účinnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Základním předpokladem Zm2 je, že platný a účinný ÚP byl s těmito dokumentacemi v době jeho vydání plně v souladu.

Oba územnímu plánu nadřazené územně plánovací nástroje byly v období po vydání územního plánu již aktualizovány, PÚR ČR dokonce opakovaně.

Časová posloupnost – PÚR ČR a její aktualizace/ÚP Tehov (k datu 10. 4. 2021):

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), schválena jako v pořadí poslední aktualizace APÚR

Z aktualizací PÚR ČR vydaných po vydání ÚP neplynou žádné přímé požadavky na zapracování do ÚP Tehov.

Časová posloupnost – ZÚR Sk/ÚP Tehov (k datu 10. 4. 2021):

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), schválena jako v pořadí poslední AZÚR

Aktualizace č. 2 ZÚR Sk se řešeného území žádnou svojí měněnou částí přímo nedotýkala.

Lze konstatovat, že platný Územní plán Tehov je v jeho současné podobě v souladu s PÚR ČR i se ZÚR Sk.

Níže je provedeno vyhodnocení Změnou č. 2 navrhovaných měněných částí ÚP se závaznými nadřazenými územně plánovacími podklady.

Obsahem změny Zm2 jsou:

- dílčí úpravy, korekce a precizace vybraných podmínek pro využití ploch stanovených platným územním plánem,
- drobné rozšíření již vymezené plochy přestavby v centru obce,
- vymezení dvou ploch změn v krajině navazujících na okraj stávající a navrhované zástavby, jejichž účelem je vytvořit podmínky pro realizaci opatření, která by eliminovala ohrožení zástavby důsledky erozních vlivů (stékání srážkových vod ze zemědělsky využívaných ploch), přičemž tyto plochy současně vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou a přispějí k zadržení a vsakování srážkových vod.

Změnou č. 2 navrhované úpravy a změny (měněné části) nepředstavují zásadní zásah do stanovených koncepcí a podmínek, a proto je jejich vliv na soulad ÚP s nadřazenými nástroji de facto nulový. Současně z uvedených důvodů nemají ani potenciál samostatně plnit priority, zásady a úkoly stanovené v nadřazených dokumentacích.

b) 1. Přezkoumání souladu návrhu Změny č.2 s Politikou územního rozvoje České republiky

Informace o pořizování Politiky územního rozvoje České republiky a jejích aktualizacích jsou uvedeny výše. V současnosti je pořizována Aktualizace č. 4 PÚR ČR, tato aktualizace nebyla dosud schválena.

Z PÚR ČR ve znění závazném od 11. 9. 2020 vyplývá pro územní plán Tehova mj. požadavek souladu této ÚPD s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Republikové priority, a to i v jejich aktualizovaném znění, jsou obecně uplatňovány platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 2 měněné části zásadním způsobem nemění stanovené zásady a podmínky jednotlivých koncepcí rozvoje území obce, které jsou stanoveny platným územním plánem.

Podrobné vyhodnocení souladu Zm2 s PÚR ČR je provedeno níže formou komentářů k jednotlivým článkům ZÚR Sk (označeným číslem v závorce + citace zobrazená kurzívou).

b)1.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority. Vhodné využití podmínek, které vytváří plocha Z2 může přispět k soudržnosti obyvatel obce.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority, součástí změny je návrh systému pásů zeleně na okraji stávající i budoucí zástavby.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority, zastavitelné plochy nejsou vymezovány.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

- Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají potenciál ovlivnit naplnění této priority.

b)1.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s dalšími kapitolami PÚR

Území obce Tehov leží v území ORP Říčany, leží v PÚR vymezené Rozvojové oblasti OB1 - Metropolitní rozvojová oblast Praha (dále jen OB1). Území Tehova se další části PÚR ČR nedotýkají. Toto území neleží v žádné vymezené specifické oblasti, není dotčeno žádným vymezeným koridorem dopravní infrastruktury, žádným koridorem ani plochou technické infrastruktury, ani žádným souvisejícím rozvojovým záměrem. Další záměry či oblasti, které by se dotýkaly řešeného území, nejsou v PÚR ČR vymezeny a stanoveny. Z PÚR neplynou žádné úkoly pro změny ÚP Tehova.

b)1.3. Závěr přezkoumání souladu návrhu Změny č. 2 s PÚR ČR

Z výše uvedeného přezkoumání vyplývá, že návrh Změny č. 2 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. 2.

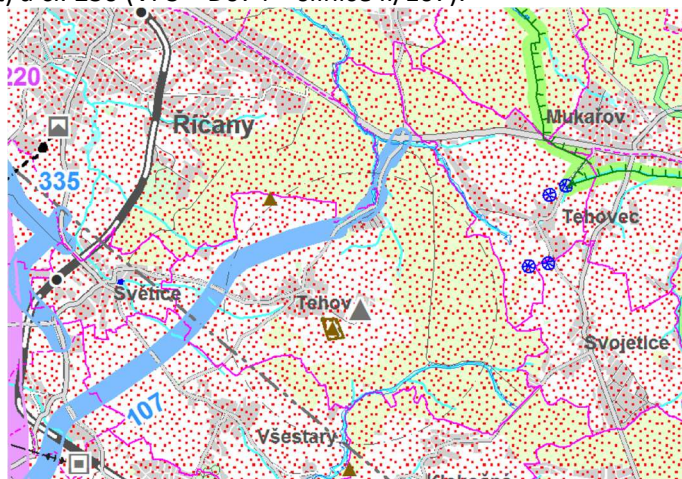
b) 2. Přezkoumání souladu návrhu Změny č.2 s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nebyl dosud vydán.

b) 3. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 2 s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Informace o vydání a účinnosti ZÚR Sk a jejich aktualizací jsou uvedeny výše.

Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jsou obecně naplňovány platnou ÚPD, celkový soulad s touto nadřazenou ÚPD byl vyhodnocen v odůvodnění platného ÚP. Změnou č. 2 měněné části zásadním způsobem nemění územním plánem stanovené zásady a podmínky jednotlivých koncepcí rozvoje území, tj. ani podmínky urbanistické koncepce, ani koncepci uspořádání krajiny. Změna č. 2 nemění nic na plnění úkolů pro územní plánování proti platnému územnímu plánu, nezasahuje do podmínek ovlivňujících soulad ÚP se ZÚR Sk - zejm. úkolů a záměrů vyplývajících z čl. 12 (rozvojová oblast republikového významu OB1 Praha), čl. 138 a 142 (úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby – D074), čl. 155 (cyklistická doprava), čl. 221 (krajina zvýšených hodnot) a čl. 230 (VPS – D074 – silnice II/107).



Odůvodnění platného územního plánu popisuje mj. soulad ÚP i s dalšími jevy, které byly součástí odůvodnění ZÚR Sk (mj. byly vyznačeny v Koordinačním výkresu ZÚR Sk). V návaznosti na tuto část odůvodnění ÚP lze konstatovat, že do změnou rozšiřované plochy P01 okrajově zasahuje vodní tok (podmínkou plochy P01 je zachování vodní plochy), měněné části nejsou v kontaktu s radioreléovým paprskem, navrhované plochy leží uvnitř vyznačeného OP radioreléové stanice (stejně jako většina zástavby Tehova), vymezované plochy změn v krajině (pro plochy smíšené nezastavěného území) zasahují do poddolovaného území, plochy nejsou v záplavovém území.

S ohledem na výše uvedené není provedeno vyhodnocení souladu Zm2 s jednotlivými články ZÚR SK.

b)3.1. Závěr vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 2 se ZÚR Sk

Z výše uvedeného přezkoumání vyplývá, že návrh Změny č. 2 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. 2.

Vyhodnocení souladu s nadřazenými územně plánovacími nástroji doplněné po veřejném projednání návrhu Změny č. 2

Doplněné vyhodnocení souladu s PÚR ČR v jejím znění závazném od 1. 9. 2021 (tj. ve znění Aktualizace č. 4)

- Změny ve znění jednotlivých republikových priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které obsahuje Aktualizace č. 4, nemají obecně zásadní vliv na jejich význam, tematické zaměření jednotlivých priorit zůstává zachováno a ÚP je s nimi obecně v souladu. Zrušena byla priorita uvedená v čl. 32. Ve vztahu ke Zm1 není zásadní doplnění priority uvedené v čl. 25, a to o její třetí odstavce („*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*“). Zmíněné zohlednění je v území Tehova dlouhodobě uplatňováno.
- Nově byla vymezena specifická oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, do které byla zahrnuta významná část České republiky, a to vč. území ORP Říčany. Byly stanoveny kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území v této oblasti:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Dále byly stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich 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 doprovodnou zelení), cestní sítě (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,
- 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,
- 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,
- 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,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- Další změny provedené aktualizací č. 4 se řešeného území zásadně nedotýkají.

Koncepci uspořádání krajiny stanovil platný ÚP, stejně tak stanovil podmínky pro využití všech typů ploch s rozdílným způsobem využití. Navržena je koncepce systému sídelní zeleně. Všechny tyto podmínky obecně umožňují realizaci opatření pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností.

Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 2 je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v jejím aktuálním znění, tj. ve znění Aktualizace č. 4 PÚR ČR.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změnou č. 2 měněné části ÚP neovlivňují žádným způsobem 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

Základním předpokladem Zm2 je, že platný a účinný ÚP byl s cíli a s úkoly územního plánování v době jeho vydání plně v souladu.

d) 1. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 2 s cíli územního plánování stanovenými v § 18 SZ

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ - §18 SZ	návrh Změny č. 2
(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.	Tento cíl je naplňován platnou územně plánovací dokumentací. Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají samostatně ani souhrnně potenciál ovlivnit plnění tohoto cíle, nicméně obecně jsou s ním v souladu.
(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	Platný Územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj sídla. Tyto jsou nadále sledovány a prověřovány. Navrhované měněné části Změnou č. 2 nemají samostatně ani souhrnně potenciál ovlivnit plnění tohoto cíle.

a hospodářský potenciál rozvoje.	
(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 ze zvláštních právních předpisů.	Platný územní plán byl v souladu se stavebním zákonem projednán a posouzen. Stejně tak bude i Změna č. 2 zákonným postupem projednávána, posuzována a dle výsledků projednání případně upravena. Po jejím vydání se stane závazným dokumentem pro rozhodování v území a bude aktuálním nástrojem pro práci orgánů územního plánování.
(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.	Platná územně plánovací dokumentace respektuje kulturní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území známé limitující údaje o řešeném území. Stejně principy jsou respektovány při zpracování Změny č. 2.
(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, 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 zařízení, ekologická a informační centra.	Změna č. 2 neupravuje podmínky pro rozhodování vázané na ust. § 18 odst. 5 SZ.
(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. 2 naplňován.

d) 2. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 2 s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 SZ

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §19 SZ	návrh Změny č. 2
(1) Úkolem územního plánování je zejména:	
a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty	Záměry řešené Změnou č. 2 nemění koncepcí stanovené platným ÚP, zásadním způsobem neovlivňují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty řešeného území.
b) stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Změna č. 2 ve svém řešení nemění zásady stanovených koncepcí rozvoje.
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,	Obsah změny č. 2 přesně definoval požadavky prověřované lokality.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Podmínky jsou Změnou č. 2 v odpovídající podrobnosti stanoveny.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání	Řešeno v platné ÚPD.

staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Řešení Změny č. 2 s ohledem na charakter prověřovaných záměrů nestanovuje etapizaci.
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Řešení Změny č. 2 nenavrhuje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území.
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Stanovisky DO k návrhům obsahu Změny č. 2 bylo konstatováno, že záměry řešené Změnou č. 2 nemohou mít významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, tudíž nebylo zpracováno naturové hodnocení, a proto ani nejsou návrhem Změny č. 2 navrhována žádná kompenzační opatření.
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, řešeno v platné ÚPD.
(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.	Dle stanoviska dotčeného orgánu (Krajského úřadu Středočeského kraje) nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Pro návrh Změny č. 2 tudíž není ve fázi návrhu pro veřejné projednání zpracováno posouzení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území.

d) 3. Závěr vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování

Z výše uvedeného přezkoumání vyplývá, že návrh Změny č. 2 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. 2.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Postup při pořízení Změny č. 2 je popsán v kap. a) tohoto odůvodnění.

Pořizovatelem Změny č. 2 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. Projektantem Zm2 je Ing. Pavel Petrů (autorizovaný architekt – č. autorizace ČKA 4476, aktivní autorizace pro obor architektura – typ. A.1, autorizace uvedená v § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě), který je v souladu s ust. § 4 odst. 4 a ust. § 17 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb. oprávněn vypracovávat územně plánovací dokumentaci včetně územně plánovacích podkladů.

Projektant od pořizovatele převzal dokument *Obsah změny č. 2 územního plánu Tehov*, v kterém je mj. specifikováno 6 obsahových položek Změny č. 2 ÚP. Následně na základě tohoto obsahu projektant vyhotovil návrh Změny č. 2, který bude projednán podle příslušných ustanovení SZ.

Návrh Změny č. 2 respektuje zásady a požadavky SZ stanovené v § 43 a § 55 (více zejm. v kapitolách g) a i) tohoto odůvodnění), postup pořizování Změny č. 2 se řídí ust. § 55a a § 55b SZ a dalších příslušných ustanovení SZ.

Soulad návrhu Změny č. 2, resp. soulad měněných částí územního plánu, s jednotlivými ustanoveními SZ a vyhlášek je uváděn v celém textu tohoto odůvodnění. Soulad Změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování je popsán v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.

Věcný obsah grafické i textové části Zm2 je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci. Podrobnosti o souladu Zm2 s vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. jsou popsány zejm. v kapitolách g) a i) tohoto odůvodnění.

Změna č. 2 nad rámec ÚP nestanovuje nově žádné další typy ploch s rozdílným způsobem využití ani již stanovené plochy RZV podrobněji nečlení. Změnou č. 2 není dle pokynu pořizovatele aktualizováno zastavěné území (jeho aktualizace nebyla uvedena ve schváleném obsahu změny). V době zpracování tohoto návrhu nenabyla účinnosti vyhláška k provedení § 20a SZ, a proto nejsou vybrané části Zm2 zpracovány v jednotném standardu.

Souběžně, resp. paralelně se Změnou č. 2 je pořizována i Změna č. 1 ÚP Tehov.

Předmětem Změny č. 1 ÚP je uvedení územního plánu do souladu s rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 123987/2018/KUSK ze dne 21. 9. 2018 a s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2019. Změna č. 1 ÚP formálně zrušuje vymezení původní plochy K10 (zrušení čl. 78 a její vymezení a vyznačení v grafických částech) a jedné stanovené podmínky pro využití plochy Z14 (doplnění textu čl. 57 písm. b)).

Zrušení čl. 78 krajským úřadem je v podstatě dané. Protože ale tento článek formálně ruší až Změna č. 1 ÚP, tak je tento článek v textu s vyznačením změn (příloha odůvodnění) stále uveden. Nicméně s poznámkou (červený text), která má přispět k orientaci dotčených osob, ale i dotčených orgánů ve složité problematice souběžně pořizovaných změn ÚP.

Změna č. 1 ÚP před zpracováním návrhu Zm2 (pro veřejné projednání) nenabyla účinnosti.

Formulace zrušení podmínky, resp. výjimky z podmínky stanovené v čl. 57 písm. b) pro plochu Z14 není rozhodnutím soudu přesně definována, stanovuje ji výhradně návrh Změny č. 1. Proto ve změnovém textu není v čl. 57 formulace ze Změny č. 1 uvedena, nicméně je v příslušné části textu s vyznačením změn uvedena opět poznámka, která na tuto skutečnost upozorňuje.

V rozsahu původní plochy K10 vymezuje Změna č. 2 plochu změny v krajině K11 a stanovuje pro ni stejné podmínky, jako stanovil ÚP pro původní plochu K10. Krajský úřad zrušil ÚP v rozsahu vymezení plochy K10 (v textové i grafické části) z formálních důvodů, kdy konstatoval, že její vymezení po veřejném projednání mělo být projednáno jako podstatná úprava návrhu ÚP na opakovaném veřejném projednání. Věcné důvody vymezení plochy nezpochybnil.

Při zpracování Změny č. 1 ÚP a Změny č. 2 by teoreticky bylo možné vycházet i z předpokladu, že všechny části ÚP, tedy části textu i grafiky, které se týkaly uvedených zrušených ploch a podmínek krajským soudem a krajským úřadem, jsou zrušené. Při zpracování změny ÚP, o jejímž pořízení by ZO rozhodlo bezodkladně po

zrušení části ÚP, tj. změny zpracovávané za účelem splnění ust. § 43 odst. 4 a § 55 odst. 3 SZ, by tedy bylo dle názoru projektanta možné řešit tzv. „bílé místo v ÚP“, které vzniklo zrušením plochy K10, přímo návrhem nové plochy změny v krajině (což je záměr obce, který je součástí Obsahu Změny č.2) a není nezbytné zrušenou plochu změny v krajině nahrazovat nejdříve plochou stabilizovanou se způsobem využití plochy zemědělské (jak vyplývá z obsahu Změny č. 1 ÚP a pracovních konzultací s pořizovatelem při zpracování návrhů obou změn).

Při zpracování a pořizování Změn č. 1 a č. 2 je nepochybně nutné respektovat schválené obsahy změn ÚP. Z toho důvodu jsou pozemky p. č. 1022 a 1023 v k. ú. Tehov u Říčan dotčeny jak řešením návrhu Změny č. 1 ÚP, tak i řešením návrhu Změny č. 2. Přitom se předpokládá současné vydání a nabytí účinnosti obou změn ÚP. Změnu č. 1 je tak nutné chápat jako vyznačení a propsání zrušujících aktů do ÚP.

Návrh Změny č. 2 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. 2 respektuje limity využití území, především ochranná pásma a jejich ochranné režimy. V obecné rovině Změna č. 2 respektuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v řešeném území. Navržena je změna režimu zemědělského půdního fondu v plochách K11 a K12, rozšíření plochy přestavby P01 vytváří podmínky pro rozvoj civilizačních hodnot.

Respektovány jsou civilizační hodnoty v podobě veřejné infrastruktury – silniční dopravy, technické infrastruktury, dále přírodní hodnoty území vč. systému ÚSES. Respektovány jsou vodní plochy a toky, kdy je stanovena jejich ochrana při rozhodování o změnách v území v ploše P01, jinde nejsou navrhovány záměry, které by znemožňovaly nebo významně ztěžovaly jejich údržbu.

Nejsou navrhovány nové významné zdroje znečištění. (zákon č.86/2002 Sb.).

Řešení Změny č. 2 se přímo nedotýká zájmů památkové péče. (zákon č. 20/1987 Sb.).

Návrh Zm2, jako návrh opatření obecné povahy, respektuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, kdy je rozdělen na výrokovou část a odůvodnění.

Vyhodnocení souladu s požadavky právních předpisů v oblasti zemědělského půdního fondu je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů se dotýkají i další kapitoly odůvodnění, tyto zájmy chrání dotčené orgány, které k tomuto návrhu uplatnili svá stanoviska (viz níže).

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

f) 1. Vypořádání veřejného projednání zpracované pořizovatelem

f)1.1.

Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Tehov bylo celkem 6 stanovisek dotčených orgánů (MPO, MV, KHS, OBÚ, Městský úřad Říčany a MO). Jejich vypořádání je v tabulce pod textem:

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 52 odst. (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl dne 2.7.2021 určený zastupitel a pořizovatel toto vypořádání došlých stanovisek k návrhu změny č. 2 ÚP Tehov:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu návrhu
01 / MPO / MPO 468606/2021 / 24.5.2021 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 stavebního zákona uplatňujeme k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tehov následující stanovisko: s návrhem změny č. 2 ÚP Tehov souhlasíme.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / MV / MV- 83559-6/OSM-2021 / 23.6.2021 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 55b odst. 2 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Tehov nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
03 / KHS / KHSSC 24769/2021 / 2.6.2021 Na základě oznámení Obecního úřadu Tehov, Panská 107, 251 01 Tehov, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst.1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh Změny č. 2 Územního plánu Tehov k veřejnému projednání. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Tehov se souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
04 / OBÚ / SBS 19641/2021/OBÚ-02/1 / 8.6.2021 K Vašemu oznámení o projednání změny č. 2 územního plánu Tehov ze dne 17.5.2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“)	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

dne 17.5.2021 pod č.j. SBS 19641/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.	
05 / Městský úřad Říčany, Odbor životního prostředí / 157108/2021/MURI/OŽP/00354 / 24.6.2021 Na základě oznámení Obce Tehov o zahájení projednání návrhu územního plánu obce Tehov vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko: Orgán ochrany ZPF: Dle § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5. Orgán státní správy lesů: Bez připomínek. Orgán státní správy myslivosti: Bez připomínek. Orgán ochrany přírody a krajiny: Bez připomínek. Orgán odpadového hospodářství: Bez připomínek. Orgán ochrany ovzduší: Bez připomínek. Vodoprávní úřad: Bez připomínek.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
06 / MO / 125020/2021-1150-OÚZ-PHA / 17.6.2021 Ministerstvo obrany vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. MO ČR souhlasí s návrhem změny č. 1, č. 2 a č. 3 územního plánu obce Tehov. Navržené změny řešené v rámci těchto změn nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. 1) Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 17S odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných	RESPEKTOVAT Na základě požadavku Ministerstva obrany zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, ve znění: „Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného

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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. 2) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). 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). Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. 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“.	stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a.“. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. RESPEKTOVAT Na základě požadavku Ministerstva obrany zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, ve znění: „Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO: 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 RE 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).“. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
--	---

f)1.2.

Na základě ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel odeslal dne 2.7.2021 na KÚ a na dotčené orgány žádost o stanoviska k návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách. Byla uplatněna celkem 3 stanoviska (KHS, OBÚ, HZS). Jejich vypořádání je v tabulce pod textem:

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ustanovení § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl dne 27.9.2021 určený zastupitel a pořizovatel toto vypořádání došlých stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Tehov:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu návrhu
01 / KHS / KHSSC 35179/2021 / 30.7.2021 Na základě žádosti Obecního úřadu Tehov, Panská 107, 251 01 Tehov, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tehov v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko: s předloženým návrhem vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tehov se souhlasí. Odůvodnění: KHS dne 07.07.2021 do datové schránky obdržela výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tehov (dále jen „návrh“). Námitky k návrhu se netýkají kompetencí KHS, z toho důvodu KHS nemá k předloženému návrhu žádné připomínky, a tudíž s ním souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / OBÚ / SBS 28046/2021/OBÚ-02/1 / 12.7.2021 K Vaší žádosti o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č.2 územního plánu Tehov ze dne 2.7.2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 07.07.2021 pod č.j. SBS 28046/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že k citovanému návrhu Změny č.2 územního plánu neměl připomínky, a proto OBÚ k uvedenému návrhu vyhodnocení nemá námitky.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
03 / HZS / HSKL-5238-2/2021 – KO / 9.7.2021 Název dokumentace: Žádost o stanoviska krajského úřadu a dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Tehov během veřejného řízení. Řešené území: Tehov.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Pořizovatel dokumentace: Obecní úřad Tehov.
Předložený druh dokumentace: Návrh změny č.2 ÚP Tehov. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 2.7.2021. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění: Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.

f)1.3.

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu, dne 26.7.2021 pod č.j. 093904/2021/KUSK a pod spis. značkou SZ 084739/2021/KUSK ÚSR/Bou a konstatuje se v něm, že „Krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu“.

Zpracoval: Pořizovatel.

g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

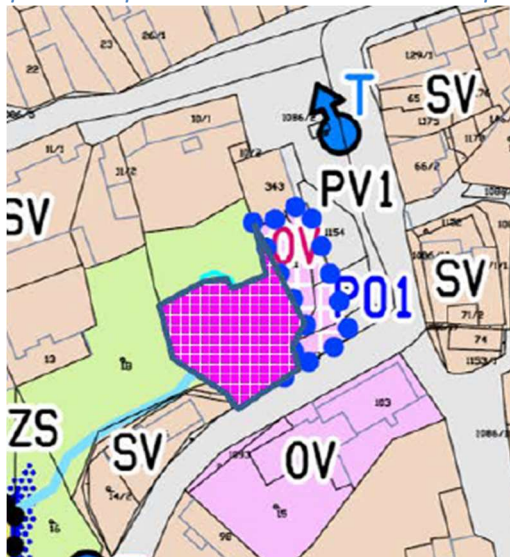
Změna č. 2 je pořizována na základě rozhodnutí ZO o jejím pořízení a jejím obsahu z vlastního podnětu, ve kterém je výslovně uvedeno, že se použije zkrácený postup jejího pořízení (viz kapitola a)). Tím jsou splněny podmínky pro možnost tohoto postupu pořízení. Základním východiskem pro zpracování Změny č. 2 je tak ZO schválený Obsah změny č. 2 ÚP, k němuž pořizovatel zajistil stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) SZ. Z těchto stanovisek nevyplývá potřeba posouzení vlivů na ŽP, tudíž pořizovatel nedoplňoval návrh obsahu změny o požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Obsah Změny č. 2 definuje 6 samostatných požadavků, požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

g) 1. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 1. obsahu změny:

znění požadavku:

1. změna funkčního využití části p.p.č. 19/1 a 14/1 v k.ú. Tehov u Říčan (v příloze) přiléhajícímu návsi z funkčního využití zeleň soukromá (19/1) resp. veřejná prostranství – uliční prostory (14/1) na funkční využití umožňující výstavbu veřejné vybavenosti, stávající vodní plocha zde bude zachována;

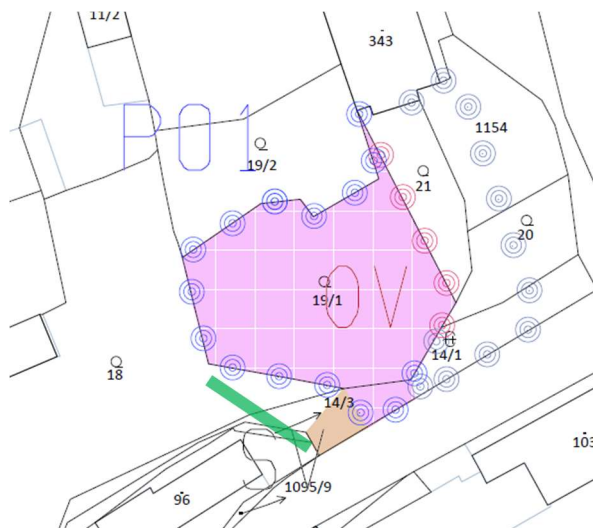
situace se zákresem předmětných pozemků pro navrženou změnu – detail pro lokalitu 1:



Tento požadavek je v návrhu Zm2 splněn s drobnou korekcí vymezení ploch, která je odůvodněna níže. Změnou č. 2 je v dané lokalitě:

- 1) vymezeno rozšíření v ÚP vymezené plochy přestavby P01 s požadovaným způsobem využití **občanské vybavení - veřejná infrastruktura** (OV) západním směrem, a to v rozsahu pozemku p. č. 19/1 a dále pak v části pozemku p. č. 14/1,
- 2) vymezena drobná stabilizovaná plocha s využitím SV na části pozemku p. č. 14/1, která vyplňuje „prostor“ mezi západní částí p. č. 14/1, která je již vymezena jako součást stabilizované plochy SV, a mezi pomyslnou spojnicí průsečíku hranic parcel p. č. 18, 19/1 a 14/1 a nejnižším bodem navrhovaného rozšíření plochy změny P01 (viz obrázek níže).

Vymezení plochy popsané v bodě 2) vyplývá z nesouladu grafického zákresu plochy v obsahu změny se seznamem předmětných pozemků, kdy grafické vymezení plochy v situaci zasahuje okrajově i do pozemku p. č. 18 (na obr. níže vyznačeno zeleně). Navrženo je řešení, které se pozemku p. č. 18 nikterak nedotýká, a současně je splněn požadavek v tom smyslu, že západní část pozemku p. č. 14/1 není vymezena jako součást stabilizované plochy veřejného prostranství (PV1). Změnou č. 2 vymezené plochy (s příslušným způsobem využití) mají kompaktní tvar svého vymezení a logicky na sebe navazují (viz výsledné řešení vyznačené v koordinačním výkrese Zm2). Z hlediska vlivu na současnou či budoucí existenci veřejného prostranství v předmětné lokalitě upozorňujeme na skutečnost, že veřejná prostranství jsou přípustným využitím hlavním ploch s využitím SV, přípustné (byť ne výslovně) jsou i v plochách s využitím OV.



V textové části, resp. v jejím čl. 42, je aktualizována plocha (výměra) plochy P01 a doplněn je požadavek na zachování stávající vodní plochy v souladu s požadavkem obsahu změny.

Projektant při zpracování návrhu Zm2 uvažoval nad způsobem vymezení plochy změny podle jejího významu (viz § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) v předmětné lokalitě ve smyslu požadavku obsahu Zm2. Požadavkem obsahu je zrušit vymezení části plochy se stabilizovaným způsobem využití ZS a tuto část nahradit vymezením plochy s požadovaným způsobem využití OV. Jako možné řešení se nabízelo zejm. vymezení nové plochy přestavby pro funkční využití OV nebo rozšíření již vymezené plochy přestavby P01. Projektant zvolil druhou možnost, protože požadavek rozvíjí záměr, pro který byla plocha P01 již vymezena. Přihlédnuto bylo i k účelu a příslušné podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu (viz § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), které se reálně projeví až ve výstupech při vyhotovení úplného znění. Ve Změně č. 2 jsou z uvedených důvodů vymezovány i plochy s rozlohou menší než 2000 m².

g) 2. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 2. obsahu změny:

znění požadavku:

zastropení minimální výměry parcel, počtu bytových jednotek v jednom rodinném domu, týká se obecně celého správního území obce Tehov

Požadavek je splněn úpravou čl. 5 textové části ÚP, kde je původně definováno „Stanovení podmínek pro využití ploch změn“. Změnou č. 2 se tato definice mění nově na znění: „Stanovení rozmezí výměry pro vymezení vybraných stavebních pozemků a základní stanovení intenzity jejich využití“. Původní podmínky tedy platily výslovně pro plochy změn - viz kap. i.2 odůvodnění původního ÚP – dělení ploch RZV podle časového horizontu. Plochy změn jsou plochy, ve kterých se územním plánem navrhuje změnit způsob jejich současného využití. Dle požadavku mají podmínky platit pro celé správní území obce Tehov, tedy nejen v plochách změn (v zastavitelných plochách a v plochách přestaveb), ale i v plochách stabilizovaných.

S ohledem na kombinaci a znění požadavků v bodech 2. a 6. obsahu změny bylo jejich splnění provedeno právě úpravou čl. 5. Požadavek bodu 2. obsahu změny je proveden navrhaným stanovením podmínky pod písm. d) čl. 5.

Obsah změny nedefinuje konkrétně zastropený počet bytových jednotek, nicméně omezení na počet 2 vyplývá jednak z definice rodinného domu ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. (nejvýše tři samostatné byty) a jednak ze znění požadavku v bodě 6. obsahu změny, kdy z logiky vyplývá, že záměrem obce je omezení na max. 2 bytové jednotky. Toto omezení je stanoveno jako základní stanovení intenzity využití stavebních pozemků. Možnost stanovení intenzity využití stavebních pozemků výslovně vyplývá z odst. 1 písm. f) I. části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Počet bytů v rodinném domě při stanovení rozmezí výměry pozemku jednoznačně intenzitu jeho využití ovlivňuje a definuje.

Pro definování podmínek v čl. 5 byly využity pojmy, se kterými pracuje SZ a vyhláška č. 501/2006 Sb., tj. zejm. pojmy „stavební pozemek“ a „pozemek rodinného domu“, kterým se rozumí zastavěný stavební pozemek rodinným domem.

g) 3. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 3. obsahu změny:

znění požadavku:

zrušení podmínky zákazu oplocování v rekreační lokalitě Třešňovka, pokud oplocení funkčně souvisí s přípustným využitím, např. stavbou učebny základní/mateřské školy;

situace se zákresem předmětných pozemků pro navrženou změnu – detail pro lokalitu 3:



Na zákresu v obsahu změny je vyznačena předmětná lokalita tak, že zasahuje do navrhované plochy změny v krajině K01 s navrhovaným a požadovaným způsobem využití rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN) a dále pak do stabilizované plochy se způsobem využití veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně (PV2). Za účelem splnění tohoto požadavku byly návrhem změny změněny stanovené podmínky pro využití ploch s RZV v čl. 92 písm. c) (RN) a písm. m) (PV2).

V písm. c) čl. 92 (podmínky využití pro plochy RN) byl upraven výčet podmíněně přípustného využití, ve kterém je v platném ÚP stanoveno přípustné využití za podmínky, že se jedná o plochu RN v lokalitě Třešňovka. Rušená část textu byla z důvodu srozumitelnosti přesunuta do samostatné odrážky první a jako druhá odrážka bylo jako přípustné uvedeno oplocení s dalšími podmínkami ve smyslu požadavku. Dále bylo upraveno nepřípustné využití, kde byl doplněn text čtvrté odrážky, zohledňující výše popsanou úpravu. Oplocení je v plochách RN tedy přípustné pouze při splnění všech definovaných podmínek. Předpokládá se oplocení realizované učebny základní a mateřské školy, ve všech dalších plochách s tímto způsobem využití není oplocení nadále přípustné.

V písm. m) čl. 92 (podmínky využití pro plochy PV2) byl požadavek obsahu změny splněn stanovením podmíněně přípustného využití, kdy je oplocení přípustné za splnění podmínky, že se jedná o oplocení v lokalitě Třešňovka (plocha nad kostelem) a současně se jedná o oplocení související s oplocením přípustným v navazující ploše se způsobem využití RN, resp. s areálem učebny.

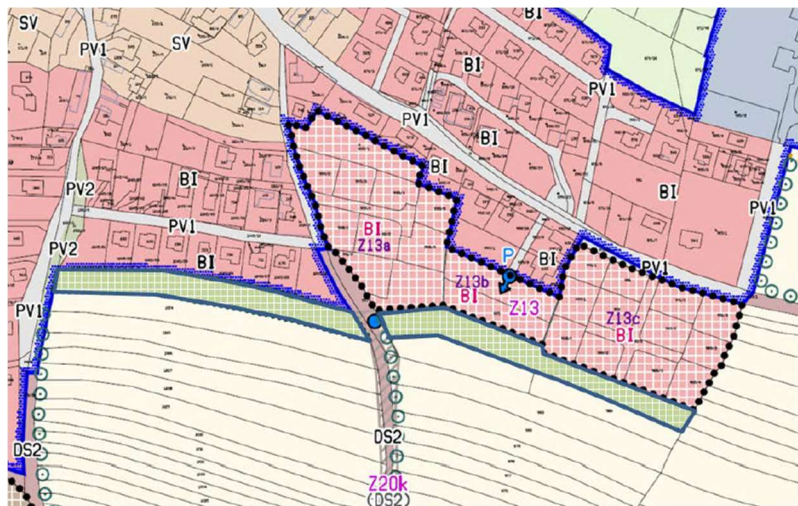
Smysl požadavku je splněn, znění stanovených podmínek je proti obsahu změny precizováno.

g) 4. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 4. obsahu změny:

znění požadavku:

vymezení pásu veřejné zeleně coby plochy smíšené nezastavěného území na jihovýchodním okraji sídla Tehov (dnešní pás K10 a k tomu nový pás zeleně pod bloky bydlení Z13a, Z13b, Z13c),

situace se zákresem předmětných pozemků pro navrženou změnu – detail pro lokalitu 3:



Změna č. 2 v souladu s tímto požadavkem vymezuje dvě plochy změn v krajině, a to plochy označené jako K11 a K12. Toto označení navazuje na systém označení ploch v krajině vymezených v platném ÚP, kdy poslední plochou v pořadí v systému označení byla plocha K10. Plocha K10 byla shodou okolností zrušenou částí ÚP (jak v textové, tak i výkresové části), a to rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje (viz kapitola e)). Plocha K11 je vymezena plně v rozsahu původní plochy K10, podmínky pro její využití jsou identické s podmínkami stanovenými původním ÚP. Tedy z hlediska požadovaného způsobu využití je plocha vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území (NSzp). Plocha K12 je vymezena jako pokračování tohoto ochranného opatření na okraji zástavby, které tvoří rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a má mj. i protierozní funkce. Pás tedy není navržen jako veřejná zeleň (ve smyslu typů ploch RZV), není navržen jako veřejné prostranství. Definice veřejné zeleně, jako typ veřejného prostranství by umožňovala i teoretickou možnost uplatnění předkupního práva k dotčeným pozemkům (viz § 101 SZ), tato možnost s ohledem na navržené řešení nemůže být využita.

Důvody vymezení těchto ploch jsou shodné s důvody pro vymezení původní plochy K10 – Plochy K11 a K12, plochy jsou vymezeny na okraji stávající a navrhované zástavby, kde v současné době je využívána orná půda až na jižní hranici stávající i budoucí zástavby. Navrhované řešení, kdy by tyto vymezené plochy měly být využívány jako trvalé travní porosty, by mělo eliminovat mj. ohrožení stávající zástavby vodní erozí (stékání srážkových vod ze zemědělsky využívaných pozemků na svažitém terénu a splachy zeminy při extrémních počasí). Realizace navrhovaného pásu má potenciál zajištění adekvátního odstupu mezi intenzivní zemědělskou činností a pozemky rodinných domů. Plochy nenaruší systém zemědělských účelových komunikací, neovlivní negativně možnosti obhospodařování přilehlých zemědělských ploch, nevznikají zbytkové plochy. Plochy přispějí ke zvýšení koeficientu ekologické stability a vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

Projektant se zabýval i myšlenkou rozšíření plochy K12 podél východní strany plochy Z13c, ale požadavek je nakonec plněn pouze v rozsahu stanoveném v požadavku obsahu změny. Projektant zvažoval i modifikaci vymezení dopravních propojení, resp. propojení P-Q, s využitím plochy K12, nicméně podmínky pro využití plochy K12 umožňují zapojení plochy Z13c do systému propojení pro pěší a cyklisty plnohodnotně. Návrh řešení tak dodržuje a plní obsah tohoto požadavku.

V textové části Zm2 vkládá čl. 78a a 78b do kapitoly e.2, které svým obsahem navazují na články 72 - 77 textové části vymezující plochy změn v krajině.

g) 5. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 5. obsahu změny:

znění požadavku:

Umožnit na stávajících bytových domech možnost půdních vestaveb, tj. bude upraveno nepřipustné využití u ploch „BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH – PŘÍMĚSTSKÉ“ ze stávajícího „bytové domy“ na „nové bytové domy“ a do oddílu „Přípustné využití doplňkové“ bude doplněno „Půdní vestavby pro stávající bytové domy s možností změny ploché střechy na sedlovou“, do oddílu „Zásady prostorového uspořádání“ bude doplněno za sousloví „2 NP bez podkrovní“ text „nevztahuje se na stávající bytové domy“, to samé bude doplněno i do doplňkového využití pro funkční typ „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ“

Změna nepřípustného využití ploch bydlení - v rodinných domech – příměstské (BI) v čl. 92 písm. a) byla provedena plně v souladu s požadavkem obsahu.

Doplnění přípustného využití doplňkového bylo provedeno ve smyslu požadavku, jsou zde vloženy dvě nové odrážky. V první vložené odrážce jsou doplněny „půdní vestavby pro stávající bytové domy“, kdy se touto vestavbou míní stavební úprava podle ust. § 2 odst. 5 písm. c) SZ. Další část požadavku (změna typu střechy) je splněna vložím druhou odrážku, kdy „změna ploché střechy na sedlovou“ je v souladu s ust. § 2 odst. 5 písm. a) SZ chápána jako nástavba, kterou se stavba zvyšuje. Charakter tohoto typu změny dokončené stavby je charakterizován ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou, kdy podkroví může vzniknout i pod jiným typem zastřešení než sedlovou střechou. Charakter zastřešení zástavby je tedy definován obecnějším pojmem, než který je uveden v požadavku.

Třetí odrážka stanovených zásad prostorového uspořádání ploch BI stanovuje podmínky pro výškovou hladinu zástavby. Navrženo je doplnění jejího znění výslovně podle požadavku. Stanovení zásad prostorového uspořádání je i v souladu s odst. 1 písm. f) I. části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (stanovení výškové regulace zástavby pro plochy RZV). Stávající bytové domy v Tehově mají v současnosti max. 3 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví. Přípustné jsou tedy nástavby podkroví nad stávající plochou střechu stávajících bytových domů. V souvislosti se specifickými podmínkami pro bytové domy bylo upraveno i znění čl. 3 písm. d), kde byl text upraven tak, aby nedošlo ke konfliktu stanovených podmínek, resp. k nepředvídatelnosti při rozhodování o změnách v území.

Obdobné změny jsou navrženy dále v čl. 92 písm. f) – podmínky pro využití ploch se způsobem využití plochy smíšené obytné – venkovské (SV). Odůvodnění těchto změn je taktéž obdobné jako v případě změn podmínek pro využití ploch BI.

g) 6. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 6. obsahu změny:

znění požadavku:

Stanovit podmínku, aby minimální velikost pozemku pro RD splňovala navíc kromě podmínky 600-1200 m² také podmínku 500 m² stavebního pozemku na každou 1 bytovou jednotku.

Požadavek byl splněn změnou čl. 5 textové části – viz text odůvodnění kap. g) 2. Požadavek je splněn navržením změny znění písm. b) čl. 5 textové části ÚP. Podmínka je definována tak, aby platila pro celé správní území obce Tehov, nejen v plochách změn. Pro definování podmínky byly využity pojmy, se kterými pracuje SZ a vyhláška č. 501/2006 Sb., tj. zejm. pojmy „stavební pozemek“ a „pozemek rodinného domu“, kterým se rozumí zastavěný stavební pozemek rodinným domem.

Z podstaty požadavku vyplývá, že minimální výměra pozemku pro RD se dvěma samostatnými byty je 1000 m², z důvodu srozumitelnosti podmínky je uvedena i výměra připadající na 1 byt.

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. 2 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

i) 1. Východiska, výchozí podklady

Platný Územní plán Tehov, který je měněn Změnou č. 2, nabyt účinnosti dne 24. 4. 2018, jeho zhotovitelem byla právnická osoba, která je i zhotovitelem Změny č. 2, tj. Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680, jeho projektantem byla Ing. arch. Ivana Petruž.

Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 123987/2018/KUSK ze dne 21. 9. 2018 „se ruší v části územního plánu (rozuměj Tehov) v ploše K 10 se stanoveným rozdílným způsobem využití NSzp (tj. plochy smíšené nezastavěného území), a to jak v textové, tak i výkresové části“. Následně dne 19. 8. 2019 Krajský soud v Praze vynesl rozsudek ve věci žaloby na zrušení části opatření obecné povahy (rozuměj územního plánu Tehov) ze dne 6. 4. 2018, č. 3/34/2018 (žaloba p. Rudolf Kupec a p. Karel Čížek) z části týkající se vypuštění povinnosti napojit plochu pro bydlení individuální s kódem Z14 na centrální zásobování pitnou vodou a kanalizační systém. Zajištění souladu s těmito zrušeními vybraných částí ÚP, resp. jejich zapracování do ÚP, řeší paralelně pořizovaná Změna č. 1 Územního plánu Tehov. Změna č. 2 řeší požadavky definované ve schváleném Obsahu Změny č. 2 ÚP Tehov. Vztah obou pořizovaných změn ÚP je podrobně popsán v kapitole e) tohoto ÚP.

Změna č. 2 podstatně neovlivňuje celkovou koncepci územního plánu, návrh jejího řešení na koncepci platného územního plánu úzce navazuje a je v souladu s jejími zásadami, principy a znaky. Změna č. 2 zásadním způsobem nemění podmínky stanovené platným územním plánem, dílčí podmínky precizuje a upravuje.

Výchozími podklady Změny č. 2 jsou:

- schválený Obsah změny č. 2,
- ZÚR Sk, PÚR ČR,
- stavební zákon a jeho prováděcí předpisy v platném znění,
- mapový podklad – v souladu s § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. je využita katastrální mapa aktuální k datu 5. 3. 2021, mapový podklad není doplňován na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem v území.

Protože obsah Změny č. 2 nezahrnoval požadavek na zpracování variant řešení, tak varianty řešení neobsahuje ani návrh změny ÚP.

i) 2. Důvody pro pořízení změny:

Důvody pro pořízení Zm2 jsou uvedeny ve schváleném Obsahu Zm2:

„Během uplatňování nového územního plánu Tehov jsme detekovali několik problémů, které je potřeba řešit. V případě oddílu c., body 1, 2., 3. zde zastupitelstvo obce reaguje na potřeby obyvatel obce a na obavu z nekontrolovaného zahušťování původně rekreační zástavby stavbami de facto využívanými pro trvalé bydlení, což se může stát a již stává při dnešních cenách bydlení v Praze akutním problémem a potenciální hrozbou. Bod 4. reaguje na fakt, že dne 21. 9. 2018 bylo vydáno rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, kterým se zrušila plocha smíšená nezastavěného území s kódem K 10. Na to reaguje Obec Tehov návrhem na pořízení změny č. 1, kterým se pás zeleně ruší, z procesních důvodů, k doplnění tohoto pásu došlo až po veřejném řízení, nicméně věcně zde vymezení tohoto pásu zeleně má svůj účel, a to včetně rozšíření tohoto pásu i pod dále východněji navržené plochy pro individuální bydlení s kódy Z13a, Z13b, Z13c dle platného územního plánu.

Pořizovatel považuje navržené změny územního plánu za zcela žádoucí, logické a plně akceptovatelné z hlediska ochrany všech přírodních, civilizačních i kulturních hodnot ve správním území Obce Tehov.“

Projektant se s uvedenými důvody ztotožňuje, nerozporuje je a z těchto důvodů je v odůvodnění Zm2 cituje a uvádí v plném rozsahu.

i) 3. Obsah dokumentace Změny č. 2 a jejího odůvodnění:

Obsah dokumentace Zm2 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.

Zpracovanou textovou částí návrhu Zm2 ÚP (výrokovou částí Zm2) se mění textová část územního plánu. Názvy kapitol textové části Zm2 doslovně odpovídají názvům kapitol textové části územního plánu. Grafická část Zm2 obsahuje výkres základního členění území a hlavní výkres. Popis přístupu při jejich zpracování je popsán níže.

Územní plán (ve své výrokové části) obsahuje dále výkresy Koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura (I.B2b) a Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura a vodní hospodářství (I.B2c). Oba tyto výkresy obsahují a zobrazují jevy informativní a jevy schvalované. Schvalované jevy se v obou případech týkají oborové specifikace daného výkresu. V těchto dvou výkresech jsou vyznačeny jako informativní i jevy, které jsou Zm2 měněny, tj. např. plochy OV, plochy změn v krajině, označení plochy změny apod. Zm2 se ale nikterak nedotýká schvalovaných oborových jevů. Z důvodu, že měněné části Zm2 jsou v nich zobrazeny jen jako jevy informativní, tak nejsou tyto dva výkresy zpracovány jako součást výrokové části Zm2. Neobsahovaly by totiž žádné schvalované jevy příslušné problematiky, byly by na nich vyznačeny pouze změny informativních jevů. Všechny Zm2 měněné části promítající se do grafické části ÚP jsou vymezeny právě ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

Změna č. 2 nemění veřejně prospěšné záměry, a proto není jako součást jejího návrhu zpracován ani Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.B3), který je nedílnou součástí územního plánu.

Součástí vyhotovení úplného znění po vydání Změny č. 2 budou všechny výkresy výrokové části ÚP, zobrazující všechny jevy v aktuální podobě.

Textová část odůvodnění Zm2 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 Zm2 obsahuje Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Výkres širších vztahů není zpracován, protože měněné části Zm2 nemají na širší vztahy v území žádný vliv, a tudíž je nemění (viz kap. c) tohoto odůvodnění).

i) 4. Lokality změn, měněné jevy – princip zobrazování, označení

V grafické části Změny č. 2, resp. v grafické části výroku Zm2, se uplatňuje princip zobrazení pouze těch jevů, které jsou Změnou č. 2 měněny (rušeny nebo nově vymezovány), neboť změna ÚP se v souladu s ust. § 55 odst. 6 SZ zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí územního plánu.

Návrhem Změny č. 2 nově vymezované plochy, kterými jsou dvě plochy změn v krajině (K11 a K12 pro způsob využití plochy smíšené nezastavěného území), rozšíření plochy přestavby P01 (plocha obč. vybavení – veřejná infrastruktura) a jedna stabilizovaná plocha (smíšená obytná – venkovská - SV), jsou v hlavním výkrese Zm2 vymezeny a v koordinačním výkrese vyznačeny jako plochy s příslušným způsobem využití, který je vyjádřen příslušnou barvou plochy a identifikátorem RZV (OV, NSzp, SV). Rozvojové plochy jsou dále vymezeny příslušnou hranicí (hranice plochy přestavby, hranice PZK) a označeny příslušným identifikátorem (P01, K11, K12). Vyznačen je i jeden ke zrušení navržený úsek hranice plochy přestavby. Pro přehlednost a za účelem vyjádření návazností v lokalitě je vyznačen i změnou neměněný úsek hranice plochy P01.

Obdobně je řešen i výkres základního členění území, kde jsou vyznačeny hranice a příslušné identifikátory.

Plošné jevy, které jsou Změnou č. 2 ve své podstatě rušeny a nahrazeny jevem novým, jsou za účelem čitelnosti grafiky vyznačeny pouze novým návrhem řešení (plochou). Je tedy vyznačeno Změnou č. 2 navrhované požadované využití. Např. nově vymezená plocha využití OV na úkor plochy ZS je vyznačena pouze plochou barvy odpovídající vyznačení ploch s využitím OV. V hlavním výkrese je vyznačen ale i identifikátor zrušovaného způsobu využití (přeškrtnutý text „ZS“, „NZ“, „PV“).

Z důvodu výše uvedeného přístupu se v legendách grafických příloh Změny č. 2 vyskytují i jevy, které nejsou uvedeny v legendě výkresů platného územního plánu, zejm. rušené jevy. Použity a zobrazovány jsou jednotlivé jevy tak, aby Změna č. 2 přesně a přehledně vyjadřovala měněné části ÚP. Koordinace jevů v legendách výkresů a jejich konečné zapracování do grafické části ÚP budou provedeny při zpracování vyhotovení úplného znění ÚP, kdy v legendách grafických příloh budou vyznačeny jevy odpovídající platné dokumentaci.

Legenda koordinačního výkresu změny obsahuje pouze jevy měněné Změnou č. 2, pro ostatní jevy platí legenda koordinačního výkresu ÚP.

i) 5. Aktualizace zastavěného území

Zastavěné území není touto změnou územního plánu aktualizováno, protože požadavek na jeho aktualizaci není uveden ve schváleném obsahu změny ÚP. Tento přístup je i naplněním pokynu pořizovatele.

i) 6. Změny v kap. c) - urbanistická koncepce včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

i)6.1. změna v čl. 3

Viz kapitola g)5. tohoto odůvodnění.

i)6.2. změny v čl. 5

Viz kapitoly g)2. a g)6. tohoto odůvodnění.

i)6.3. změny v čl. 42

Viz kapitola g)1. tohoto odůvodnění.

i) 7. Změny v kap. e) - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

i)7.1. vložení článků 78a a 78b

Viz kapitola g)4. tohoto odůvodnění.

i) 8. Změny v kap. f) – Změny stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

i)8.1. změny v čl. 92 písm. a) – bydlení – v rodinných domech příměstské

Viz kapitola g)5. tohoto odůvodnění. Na závěr textu v části tabulky Zásady prostorového uspořádání byla doplněna poznámka odkazující na stanovení podmínek pro rozmezí výměry pozemků v jiné části textu za účelem lepší orientace v textu a neopomenutí podmínek stanovených v kapitole c.1.

i)8.2. změny v čl. 92 písm. c) – rekreace – na plochách přírodního charakteru

Viz kapitola g)3. tohoto odůvodnění.

i)8.3. změny v čl. 92 písm. f) – plochy smíšené obytné – venkovské

Viz bod i)8.1 a kapitola g)5. tohoto odůvodnění, které platí obdobně.

i)8.4. změny v čl. 92 písm. m) – veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně

Viz kapitola g)3. tohoto odůvodnění.

i) 9. Změny v kap. n) - údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části, obsah textové části ÚP

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. Provedené změny v textové části ÚP budou generovat změnu počtu listů textové části. Údaj o počtu listů bude aktualizován v rámci vyhotovení úplného znění po vydání této změny. Obdobně bude aktualizován obsah textové části ÚP uvedený na začátku textové části ÚP.

i) 10. Limity využití území a další neschvalované jevy

Vzhledem k přesně specifikovanému obsahu Zm2 a jí měněným částem ÚP nebylo shledáno jako účelné a nutné prověřit aktuálnost limitů využití území, informativních jevů dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a dalších omezujících jevů, které jsou mj. zobrazeny v Koordinačním výkrese (součást odůvodnění ÚP) a jako informativní jevy ve výkresech Koncepce veřejné infrastruktury. Koordinační výkres odůvodnění Zm2 je tak vystaven na datech Koordinačního výkresu původního ÚP.

i) 11. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

pozn.: Tato podkapitola byla zpracována po veřejném projednání.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 17S odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO: 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 RE 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).

i) 12. Upravení návrhu Změny č. 2 po veřejném projednání

Dne 27. 9. 2021 obdržel zhotovitel „Pokyn pořizovatele č. 1 k návrhu změny č. 2 územního plánu Tehov“, který pořizovatel vydal po veřejném projednání návrhu změny. Jedná se o pokyn pro vyhotovení dokumentace změny územního plánu pro vydání v Zastupitelstvu obce Tehov. Z textu pokynu na upravení vyplývá, že pořizovatel požadované úpravy vyhodnotil tak, že se nejedná o podstatnou úpravu návrhu změny ÚP. Jednotlivé požadavky na doplnění textové části odůvodnění byly splněny – zpracování částí odůvodnění zpracovaných pořizovatelem. Zpracovány byly i požadavky na doplnění textu odůvodnění (kap. i)11.) a koordinačního výkresu vyplývající z vyhodnocení stanoviska Ministerstva obrany (125020/2021-1150-OÚZ-PHA / 17.6.2021).

Do výrokové části návrhu Změny č. 2 byl proveden jeden zásah, resp. byla provedena změna v čl. 92 písm. k), tj. ve stanovených podmínkách pro využití typu ploch „Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)“. Ve výrokové části Zm2 je tato úprava popsána pod novým bodem „21a“. Na základě předloženého návrhu rozhodnutí o námitce (č. 01) a návrhu vyhodnocení připomínky (č. 02) byly doplněny zásady prostorového uspořádání ploch VZ. V ÚP Tehov je vymezena pouze jedna plocha s tímto (stávajícím) způsobem využití. Pro pozemek p.č.st. 264/1 v k.ú. Tehov je definována výjimka. Součástí definice výjimky je de facto i vysvětlení pojmů. Pokyn k úpravě nebyl dodržen doslovně, projektant navrhl podrobnější znění definice.

Nad rámec požadavků uvedených v pokynu projektant doplnil vyhodnocení souladu Změny č. 1 s PÚR ČR ve znění její Aktualizace č. 4, která je závazná od 1. 9. 2021.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal a uplatnil jako věcně a místně příslušný správní orgán stanovisko podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) SZ k navrhovanému obsahu změny č. 2 ÚP Tehov (stanovisko ze dne 30. 3. 2020, č.j. 035088/2020/KUSK, sp. zn. SZ_035088/2020/KUSK), ve kterém sdělil, že 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, a dále pak že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Tehov na životní prostředí (tzv. SEA).

Protože na základě uvedených stanovisek nevyplývá potřeba posouzení vlivů na životní prostředí, tak nebyl pořizovatelem návrh obsahu Zm2 doplněn požadavkem na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Proto vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Změna č. 2 řeší požadavky, které vzešly z uplatňování nového územního plánu, kdy byly detekovány určité problémy a potřeby. Změna č. 2 by je měla vyřešit a naplnit.

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

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

k) 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 „Obsahem Změny č. 2 ÚP Tehov“ požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 55 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

l) 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 „Obsahem Změny č. 2 ÚP Tehov“ požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Proto nebude uplatněn postup podle ust. § 55 odst. (5) stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Rozvoj obce Tehov probíhá v souladu s vydaným ÚP. Nová výstavba pro funkci bydlení je v obci realizována především ve vymezených zastavitelných plochách s určeným a požadovaným způsobem využití pro bydlení. Stavební činnost probíhá především v plochách Z02, Z03, Z09, Z13, v realizaci jsou např. i záměry učebny v lokalitě Třešňovka (K01) nebo areál rekreace v lokalitě Z15. V zastavěném území k zásadním změnám v době účinnosti ÚP nedošlo, a tedy nedošlo ani ke změnám jeho účelného využití.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch není hodnocena, protože Zm2 žádné zastavitelné plochy nevymezuje.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

n) 1. Zemědělský půdní fond:

Změna č. 2 vymezuje dva typy ploch změn, a to plochu přestavby P01 - zábor ZPF a dále pak dvě plochy změny v krajině, ve kterých je navržena změna intenzity využití ZPF (např. včetně změny druhu pozemku zemědělského půdního fondu). V tomto druhém případě se tedy nejedná v konečném důsledku o návrh záboru ZPF. V rámci vyhodnocení je použita i pro tuto kategorii tabulka obdobná pro zábor.

Tabulka 1 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – **plochy přestavby:**

Katastrální území Tehov u Říčan (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. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
P01	OV - obč. vybavení - veřejná infrastruktura	0,0873					0,0873	0,0	ne	ne	ne	ne
plochy občanského vybavení celkem		0,0873										
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,0873						0,0	x	x	x	x

Tabulka 2 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – **plochy, ve kterých je navržena změna intenzity využití (předpokládá se změna druhu pozemku v rámci ZPF)**

Katastrální území Tehov u Říčan (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. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K11	NSzp - plochy smíšené nezastavěného území	0,4147			0,1706	0,2441		0,0	ne	ne	ne	ne
K12	NSzp - plochy smíšené nezastavěného území	0,5543			0,5543			0,0	ne	ano	ne	ne
plochy smíšené nezastavěného území celkem		0,9690			0,7249	0,2441						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,9690			0,7249	0,2441		0,0	x	x	x	x

Charakteristiky řešeného území ve vztahu k ZPF byly popsány v odůvodnění platného ÚP.

Chráněné půdy I. a II. třídy nejsou návrhem Změny č. 2 dotčeny. Omezeny navrhovaným řešením nejsou ani sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest. S ohledem na definování konkrétních požadavků v obsahu změny nelze na předložené řešení pohlížet jinak než na jako nejvýhodnější řešení. Jiné možné řešení není s ohledem na podstatu Změny č. 2 posuzováno – v obsahu změny jsou uvedeny konkrétní požadavky na prověření přímo specifikovaných a identifikovaných pozemků (P01). Celkové navrhované zábory ZPF jsou uvedeny a vyhodnoceny v tabulce výše.

Projektant se při zpracování Změny č. 2 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. Zdůvodnění navrhovaného řešení je provedeno v celém předchozím textu tohoto odůvodnění.

n) 2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou řešením Změny č. 2 dotčeny, resp. nejsou navrženy žádné zábory PUPFL.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

o) Text s vyznačením změn

Je v samostatné příloze textové části odůvodnění Změny č. 2.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Během veřejného projednání byly uplatněny tyto námitky dotčených vlastníků a oprávněných investorů, které jsou vypořádány v tabulce pod textem:

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 52 odst. (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zpracoval dne 2.7.2021 určený zastupitel a pořizovatel tento návrh rozhodnutí o došlých námitkách k návrhu **změny č. 2 ÚP Tehov**:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / Č.J. / DATUM Požadavky (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
01 / Ing. Jiří Šír / 2021-0362-THV / 28.5.2021 Vážený pane starosto. Oslovuji Vás s námitkou k projednávané změně č.2 územního plánu obce Tehov. Prosím o zapracování nového výškového limitu nových, případně rekonstruovaných staveb pro oblast VZ vázaných k pozemku st. p. č: 264/1 v k.ú. Tehov u Říčan, který by lépe reflektoval na připravované stavební úpravy stávající budovy. V současném znění „Zásad prostorového uspořádání územního celku VZ“ nejsou kategoricky povolené výškové změny převyšující stávající okolní s výjimkou technologických zařízení. Vzhledem k výšce současných zemědělských staveb umístěných na předmětném pozemku s výškou hřebene střechy cca 11 m od nivelety okolních zpevněných ploch navrhuji použít limit na přijatelné navýšení nových i rekonstruovaných staveb na hodnotu 2,5 m od staveb stávajících. Případně je možné do návrhu ZÚP vložit více odstupňovaných kategorií výškových změn oproti stávajícím stavbám. Děkuji Vám za pomoc při řešení vhodnějšího nastavení limitů v zájmové oblasti „VZ“ vázaným k pozemku zemědělské stavby 264/1.	VYHOVĚT Pro dotčenou plochu zemědělské výroby bude na p.p.č. 264/1 v k.ú. Tehov u Říčan připuštěna výška staveb max. 14m do nejvyššího bodu stavby od přilehlého terénu v ose průčelí dnešních staveb. Pořizovatel zvážil námitku a považuje za možné navýšit výšku staveb pro zemědělskou výrobu na 14m absolutně. Navýšení relativně o 2,5m oproti okolním stavbám by mohlo vést k postupnému navýšování staveb vždy o tuto kótu, proto pořizovatel přistoupil po konzultaci s žadatelem ke stanovení absolutní max. výšky.
02 / Miriam Hacarová a Lukáš Zavadil / 2021-0450-THV / 24.6.2021 Jako vlastníci pozemků p.č. 871/31 a p.č. 871/30 v k.ú. Tehov u Říčan, obec Tehov, zapsané na LV č.507 u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, jsme navrhovanou změnou ÚP dotčení a to následujícím způsobem. Vzhledem k pokročilému věku našich rodičů jsme přistoupili k záměru společně realizovat výstavbu RD na sousedícím pozemku za účelem bydlení v blízkosti rodiny umožňující pravidelnou péči. Konkrétně se jedná o záměr výstavby jednopodlažního domu bez obytného podkroví se třemi bezbariérovými bytovými jednotkami o maximální dispozici 2+kk. Celkem tento dům budou užívat 4 osoby (Oba rodiče z jedné strany, jeden rodič ze strany druhé a bezdětný svobodný sourozenec). Záměr je ve fázi zpracování projektové dokumentace. Tento záměr je nyní v souladu se současným zněním ÚP a tak je ho možné bez problémů realizovat. Podle navrhovaného znění ÚP to však možné již není (Viz podkapitola „c.1. Urbanistická koncepce“, článek (5) a	NEVYHOVĚT Pořizovatel zde sice chápe zájem autorů námitky, ale stanovení pravidla by mělo být univerzální, potřeba ubytovat 3 páry seniorů lze jistě dispozičně řešit i jiným způsobem, než 3 samostatnými bezbariérovými bytovými jednotkami o maximální dispozici 2+kk, lze navrhnout 2 bytové jednotky, které podmínky naplňují, s tím, že jedna z bytových jednotek bude umožňovat kvalitní vícegenerační rodinné soužití.

související). Z tohoto důvodu vás tímto žádáme o udělení výjimky pro výstavbu jedno-podlažního domu bez obytného podkroví se třemi bezbariérovými bytovými jednotkami o maximální dispozici 2+kk umístěném na pozemku p.č.871/31 a p.č.871/30 v k.ú. Tehov u Říčan o celkové výměře 1059 m².	
03 / Ing. Peter Kolník, Ing. Jakub Kolník / 2021-0453-THV / 25.6.2021 I. Podatelé jsou ideálními spoluvlastníky pozemků parc. č. 1022 a 1023 jak jsou tyto zapsány na LV č. 555 pro k.ú. Tehov u Říčan, obec Tehov, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen jako „Pozemky“). Pozemky jsou využívány k zemědělské výrobě. Dne 18.6.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu obce Tehov. Dle návrhu změny č. 2 územního plánu má mimo jiné dojít ke změně takové formy, že u Pozemků, označených v návrhu změny územního plánu jako plocha K 11, v současné době využívané coby orná půda, změněny na plochy smíšené, nezastavěného území, a to s odůvodněním „Ochrana okraje zástavby, rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, protierozní funkce“. II. Jako spoluvlastníci Pozemků, zasažených návrhem změny územního plánu. S výše uvedenou změnou územního plánu nesouhlasíme a v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tímto podáváme v zákonné lhůtě sedmi (7) dnů následující námitky: 1) Zásah do vlastnického práva. Odůvodnění: Na základě změny územního plánu a z toho vyplývajících určení Pozemků, coby plochy změny označené K11, místo plochy orné na plochy smíšené nezastavěného území, dojde k omezení vlastnického práva podatelů ve smyslu omezení možnosti využití Pozemků pro zemědělskou výrobu. V současné době jsou Pozemky propachtovány soukromému zemědělci, který na základě této smlouvy platí pachtovné. Výše uvedenou změnou územního plánu dojde ke znemožnění dalšího propachtování Pozemků a coby Podatelé jsme tak omezení v jedné ze složek vlastnického práva, a tedy ve složce brání plodů a užitků, neboť výše uvedenou změnou nebude možné brát plody ani užitky z Pozemků, neboť žádné plody ani užitky nevzniknou. 2) Vznik škody. Odůvodnění: Výše uvedenou změnou územního plánu nebudou moci Podatelé Pozemky dále propachtovávat. Vznik škody na straně Podatelů lze tak vysledovat nejen ve smyslu ztráty zisku z pachtovného, ale zároveň s udržováním Pozemků budou mít Podatelé toliko náklady. Místo zisku z propachtovaných Pozemků budou Podatelé hradit pouze náklady na údržbu.	NEVYHOVĚT Plocha K11 bude zachována v návrhu změny č. 2 ÚP Tehov. Pořizovatel se neztotožňuje s argumentací autorů námítky. V rozsahu původní plochy K10 vymezuje Změna č. 2 plochu změny v krajině K11 a stanovuje pro ni stejné podmínky, jako stanovil ÚP pro původní plochu K10. Krajský úřad zrušil ÚP v rozsahu vymezení plochy K10 (v textové i grafické části) z formálních důvodů, kdy konstatoval, že její vymezení po veřejném projednání mělo být projednáno jako podstatná úprava návrhu ÚP na opakovaném veřejném projednání. Věcné důvody vymezení plochy nezpochybnil. Pořizovatel nadále trvá na věcné argumentaci, která byla připojena k ploše již v rámci původního územního plánu. Důvody vymezení těchto ploch jsou shodné s důvody pro vymezení původní plochy K10. Plochy K11 a K12, plochy jsou vymezeny na okraji stávající a navrhované zástavby, kde v současné době je využívána orná půda až na jižní hranici stávající i budoucí zástavby. Navrhované řešení, kdy by tyto vymezené plochy měly být využívány jako trvalé travní porosty, by mělo eliminovat mj. ohrožení stávající zástavby vodní erozí (stékání srážkových vod ze zemědělsky využívaných pozemků na svažitém terénu a splachy zeminy při extrémních počasích). Realizace navrhovaného pásu má potenciál zajištění adekvátního odstupu mezi intenzivní zemědělskou činností a pozemky rodinných domů. Plochy nenaruší systém zemědělských účelových komunikací, neovlivní negativně možnosti obhospodařování přilehlých zemědělských ploch, nevznikají zbytkové plochy. Plochy přispějí ke zvýšení koeficientu ekologické stability a vytvoří přirozený přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou. 1) Návrhem nedochází k zásahu do vlastnického práva majitelů, právo pozemek držet, vlastnit, prodat, pronajmout, využívat plody a výtěžky z tohoto pozemku návrh změny ÚP nijak neomezuje. 2) Návrhem územního plánu nevzniká zákaz pachtu tohoto pozemku, i nadále může být zemědělsky obhospodařován, byť pro něj změna ÚP navrhuje jinou funkci. Nicméně ÚP je nástroj pro rozhodování v území, zejména územní a stavební řízení, nikoliv pro stanovení agrotechnických postupů. Změna naopak umožňuje navrhnout pacht majitelům sousedních

3) Nesmyslnost protierozní funkce (viz. odůvodnění).
Odůvodnění: Jedním z důvodů změny územního plánu je tzv. protierozní funkce území K11, tedy ochrana zástavby známé coby „Na Sekyře“. S uvedeným odůvodněním Podatelé zcela nesouhlasí, neboť po celou dobu trvání jejich vlastnického práva nedošlo ze strany vlastníků sousedních pozemků k jakémukoliv oznámení o ohrožení půdní, nebo vodní erozí. Z tohoto důvodu považují Podatelé protierozní funkci, coby odůvodnění, za zcela účelové, nezakládající se na pravdě a neodpovídající skutečnému stavu věci.

4) Opakování stejného záměru. Odůvodnění: Na úřední desce obce Tehov byl dne 24.7.2017 uveřejněn návrh územního plánu, který ve své původní podobě s jakoukoliv změnou týkající se Pozemků nepočítal. Po veřejném projednání došlo na základě námitek ke změně územního plánu, a to ve stejné formě jako současná změna. Proti procesně špatnému postupu se museli Podatelé bránit formou podnětu na Krajský úřad Středočeského kraje, který uvedenému podnětu vyhověl. Po uplynutí doby tří (3) let se Podatelé opět musejí bránit návrhu změny územního plánu, který dle bližšího odůvodnění vychází z podnětu samotné obce, nikoliv z podnětu osob vlastníků sousední pozemky. Projednávaný návrh změny není řádně odůvodněn, zejména když důvod změny územního plánu postrádá oporu ve faktickém stavu. Z rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje sp. zn. SZ 089763/2018/KUSK ÚSŘ/BOU, č.j. 123987/2018/KUSK ze dne 21.9.2018 (dále jen jako „Rozhodnutí“) došlo ke zrušení původního návrhu změny územního plánu, avšak toliko na základě procesních námitek Podatelů. V rozhodnutí bylo procesní pochybení obce Tehov zcela jasně odůvodněno a dalšími námitkami se Krajský úřad nezabýval, neboť samotné procesní pochybení bylo dostačujícím důvodem pro zrušení návrhu změny územního plánu. Nelze tak souhlasit s názorem obce Tehov, vyjádřeném na veřejném projednání dne 18.6.2021, že došlo toliko k procesnímu pochybení, avšak další odůvodnění shledal Krajský úřad Středočeského kraje jako nedůvodné. Smysl opakování záměru změny územního plánu po uplynutí tří let bez podnětu ze strany vlastníků okolních pozemků, které by bylo odůvodněno právě například protierozní funkcí tak Podatelům zcela uniká.

5) Odůvodnění jako rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou. Odůvodnění: Odůvodnění změny územního plánu s tím, že Pozemky budou vytvářet rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou postrádá jakoukoliv logiku a jednotnost, zvláště když k „vytváření rozhraní“

stavebních pozemků, pro které je pás zeleně vhodnějším řešením než intenzivně obhospodařovaná orná půda.

3) Vymezení plochy pro zeleň každopádně zlepší protierozní funkci krajiny, KES bude rozhodně navýšen pásem vzrostlé zeleně oproti stávajícímu stavu, kdy je zde intenzivně obhospodařovaná orná půda.

4) Jak je uvedeno výše, záměr byl zrušen v rámci přezkumného řízení na základě procesní chyby, nikoliv na základě toho, že po věcné stránce by byl chybný nebo v mezidobí by pominuly důvody, pro který Obec Tehov hodlá tento pás ochranné a izolační zeleně do návrhu změny územního plánu vložit.

5) Uvedená argumentace se nezakládá na faktech, největší plochy pro bydlení jsou olemovány plochami zeleně, viz např. K03 na severozápadním okraji obce, K09 na západním okraji, pás zeleně mezi lokalitou Hačalka a navrženým obchvatem silnice II/107. Příklad, kdy některá zastavitelná plocha by nebyla doplněna pásem zeleně, je ve stávajícím územním plánu výjimečný.

dochází toliko na této straně obce a jinde takové rozhraní nevzniká a vznikat nebude. Změna územního plánu tak postrádá jakoukoliv koncepčnost. Další nelogičností uvedeného zdůvodnění je skutečnost, že mezi Pozemky a nedalekým lesem není větší vzdálenost než 200 metrů a současně ve větší blízkosti k lesu než jsou Pozemky je již výstavba rodinných domů.	
04 / Jaroslav Skobla / 2021-0377-THV / 26.5.2021 Žádám tímto o změnu územního plánu pro parcelu 431/92 z orné půdy na parcelu stavební. Odvolávám se v této věci na dohodu s dřívějším starostou obce Tehov, panem Antonínem Bárou. Tato dohoda nebyla stvrzena písemně, ale může jí potvrdit pan Pavel Havlíček. Na své parcele 871/34 jsem obci umožnil položit vodovodní potrubí v délce 120 m a následně tak propojit vodovodní řád na tlakové čerpadlo, čímž byl vyrovnán tlak ve vodovodním potrubí v ulici Alpská. Díky této propojce byl problém s nízkým tlakem v potrubí rychle a bez velkých finančních nákladů vyřešen. Dle naší dohody s obcí mi byl přislíben převod mé parcely 431/92 v místě Tehov - Hačálka z orné půdy na stavební parcelu. Z mé strany byla dohoda splněna. Na této parcele mám záměr postavit do dvou let jeden rodinný dům. Předem děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.	NEVYHOVĚT Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení a bylo předem definováno, že změna nebude vymezovat nové zastavitelné plochy. Stávající ÚP Tehov již nyní vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení. Není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelnou plochu. P.p.č. 431/92 je navíc směřován do volné krajiny severozápadně od stávající zástavby v lokalitě Hačálka směrem na Světlce, kde je doposud uchováván pás volné krajiny, aby nedošlo ke srůstání urbanizovaného území obou obcí.
05 / GASNET, s.r.o. / 5002403975 / 15.6.2021 Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu změny č. 1, 2 a 3 územního plánu Tehov. K tomuto sdělujeme následující stanovisko: v obci se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o.: středotlaké plynovody a přípojky. Středotlaké plynovody jsou v bezprostřední blízkosti ploch změny č. 1 a 2 - lze se na ně napojit; plocha změny č.3 je ve značné vzdálenosti od plynovodů. K návrhu změny č. 1, 2 a 3 územního plánu Tehov nemáme žádné námítky.	VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
06 / Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje / 4161/21/KSUS/KHT/KUK / 4.6.2021 Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí - silnic III/1011, III/1013 v k.ú. Tehov sděluje, že souhlasíme s navrženou změnou č. 2 územního plánu z důvodu, že nedojde k dotčení našich zájmů.	VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
07 / Jana Popilková / 2021-0463-THV / 25.6.2021 Vážený pane starosto, vážené zastupitelstvo, tímto bych ráda podala námitku jako spoluvlastník pozemku p.č. 994 k bodu g)6 změny č. 2 územního plánu Tehov, aby minimální velikost pozemku pro RD splňovala podmínku 600-1200 m2 také podmínku 500m2 stavebního pozemku na každou bytovou jednotku. Nechápu podmínku obrovské velikosti stavebního pozemku 500m2 na 1 bytovou jednotku,	NEVYHOVĚT Změna č. 2 přichází s touto podmínkou právě proto, aby na malých stavebních pozemcích pod 500 m2 nevznikaly velmi malé domy nebo domy s větším množstvím bytových jednotek, která by ve výsledku způsobovaly velmi vysokou hustotu zástavby. Proto už v měněném ÚP je stanovena min. velikost stavebního pozemku na alespoň 600 m2. Zrušením tohoto požadavku by docházelo k nadměrnému a

když běžný RD o velikosti 120-150m² s jedním patrem nebo podkrovím jsou už 2 b.j. jako dostačující a ostatní m² pozemku nemusejí být stavební pozemek, ale třeba louka nebo zahrada. To platí i kdyby byl stavební pozemek celý menší než 500 m². Proč na takto poměrně velkém pozemku nejde postavit RD s 2-bytovými jednotky např. jako „dvou-domek“ (ne do patra).	neúměrnému zatěžování dopravní, technické a občanské infrastruktury v obci. Domníváme se, že již není doba proto předepisovat min. velikost stavebního pozemku 1200 m² jako před 10 lety, ale také není vhodné připouštět větší počet bytových jednotek na pozemku 500 – 600 m², právě z důvodů enormní hustoty a s tím spojených nároků na parkování, plochy dopravy obecně, kapacitu vodovodu, kanalizace, školských a předškolních zařízení, jak je obsaženo v textu námítky.
08 / Jana Popilková / 2021-0463-THV / 25.6.2021 Vážený pane starosto, vážené zastupitelstvo tímto bych ráda podala námítku jako spoluvlastník k vymezení plochy Z13b, navržené mimo jiné na pozemku č. 994, orná půda, k.ú. Tehov u Říčan, kterého jsem spoluvlastníkem. Na uvedené ploše by mělo proběhnout rozparcelování, a to na pozemky č. 995, 994 a 996, kde je plánované propojení ulice Ke Srubům a Šlajsova. Toto propojení, vč. rozdělení pozemků č. 995, 994 - prodloužení přístupové cesty z hl. komunikace přes pozemky č. 993/2, 992/8, 992/9 cesty což bylo již v roce 2011 odsouhlaseno stavebním odborem MÚ Říčany (viz příloha). Aby k rozdělení zmíněných pozemků na stavební parcely mohlo dojít, je potřeba aby plocha Z13b byla rozšířena, a zahrnovala celý pozemek č. 996 - tzn. došlo k průchodnosti celého prostoru plánované výstavby, způsob který prosazujete (viz příloha). Výše uvedené propojení přes pozemky p.č. 994, 995 jste sami uvedli v územní studii k územnímu plánu v roce 2018 (mapa veřejných prostranstvích list 9,10). Toto vše zmizelo n návrhu změny č. 2 územního plánu Tehov, ale paradoxně rozdělení či návrh rozparcelování vedlejšího pozemku č. 998, včetně připojení přístupové cesty na hl. komunikaci p.č. 998/5 zůstalo i v návrhu změny č. 2. Oba výše zmíněné pozemky jsou ve studii související s územním plánem napojeny na proklamované spojení s pěší či cyklistickou cestou (viz šipky v návrhu), vč. přístupové cesty k stavebním pozemkům.	NEVYHOVĚT Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořizení a bylo předem definováno, že změna nebude vymezovat nové zastavitelné plochy. Stávající ÚP Tehov již nyní vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení. Není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelnou plochu nebo provádět adici již vymezené zastavitelné plochy. Plocha Z13b je navíc vložena do sousedních zastavitelných ploch Z13a a Z13c a její adice do volné krajiny na celý rozsah p.p.č. 996 by způsobila narušení hranice zastavitelných ploch a volné krajiny „zubem“ zabíhající do volné krajiny a obhospodařované zemědělské půdy.
09 / Jitka Permanová / 2021-0460-THV / 25.6.2021 Vážený pane Starosto, vážené zastupitelstvo, vážený pane pořizovateli, tímto bych ráda podala námítku k bodu: g) 6. Vyhodnocení splnění požadavku v bodě 6. obsahu změny. Znění požadavku: stanovit podmínku, aby minimální velikost pozemku pro RD splňovala navíc kromě podmínky 600-1200 m² také podmínku 500 m² stavebního pozemku na každou 1 bytovou jednotku.	NEVYHOVĚT Změna č. 2 přichází s touto podmínkou právě proto, aby na malých stavebních pozemcích pod 500 m² nevznikaly velmi malé domy nebo domy s větším množstvím bytových jednotek, která by ve výsledku způsobovaly velmi vysokou hustotu zástavby. Proto už v měněném ÚP je stanovena min. velikost stavebního pozemku na alespoň 600 m². Zrušením tohoto požadavku by docházelo k nadměrnému a neúměrnému zatěžování dopravní, technické a občanské infrastruktury v obci. Domníváme se, že již není doba proto předepisovat min. velikost stavebního pozemku 1200 m² jako před 10 lety, ale také není vhodné připouštět větší počet bytových

	jednotek na pozemku 500 – 600 m ² , právě z důvodů enormní hustoty a s tím spojených nároků na parkování, plochy dopravy obecně, kapacitu vodovodu, kanalizace, školských a předškolních zařízení, jak je obsaženo v textu námítky.
10 / Květa Permanová / 2021-0459-THV / 25.6.2021 Tímto bych ráda podala námitku k vymezení plochy Z13, navržené mimo jiné na pozemku č. 995, k.ú. Tehov u Říčan, kterého jsem spoluvlastníkem. Důvod: na p.p.č. 995 by mělo proběhnout rozparcelování, současně tak i na pozemku č. 994 a na pozemku č. 996, kde bylo plánované propojení ulice Ke Srubům a Šlajsova. Rozdělení pozemků č. 995 a č. 994 a prodloužení přístupové cesty z hlavní komunikace přes pozemky č. 993/2, 992/8, 992/9 bylo již v roce 2011 odsouhlaseno Obecním Úřadem obce Tehov a stavebním úřadem MÚ Říčany. Toto rozdělení pozemků bylo uvedeno v platném Územním plánu a v současné verzi, na ploše Z13b, chybí. Proto žádám, aby rozdělení výše uvedených pozemků zůstalo zaneseno i po změně Územního plánu, projednávané dne 18. června 2021. Rozdělení ostatních pozemků v sousedství uvedené lokality zůstalo zakresleno. Aby došlo k propojení přístupu ke zmíněným pozemkům č. 995 a č. 994 bez tzv. slepé ulice, by bylo potřeba, aby záměr Z13 byl rozšířen o přístupovou cestu tak, jak byl v roce 2011 připraven geometrický plán a zahrnoval část pozemku č. 996. Dále žádám, aby rozšíření plochy Z13 o přístupovou cestu mohl být po dohodě všech vlastníků pozemků č. 995, č. 994 a č. 996 řešen jako celek, a nikoliv zvlášť, protože pro rozvoj této lokality bude lepší postupovat koncepčně s ohledem na okolní pozemky.	NEVYHOVĚT Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení a bylo předem definováno, že změna nebude vymezovat nové zastavitelné plochy. Stávající ÚP Tehov již nyní vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení. Není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelnou plochu nebo provádět adici již vymezené zastavitelné plochy. Plocha Z13 je vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská a ve svých podmínkách „Přípustné využití doplňkové:“ jednoznačně uvádí účelové komunikace jako svoji možnou náplň. Vhodná parcelace a umístění účelové komunikace může být předmětem územní studie nebo regulačního plánu, pokud dojde k dohodě vlastníků.
11 / Jitka Permanová / 2021-0457-THV / 25.6.2021 Vážený pane Starosto, vážené zastupitelstvo, vážený pane pořizovateli, tímto bych ráda podala námitku k vymezení plochy K12, navržené mimo jiné na pozemku č.987 a také přilehlé k pozemku č.995 k.ú. Tehov u Říčan, kterých jsem spoluvlastníkem. Důvod: na přilehlém pozemku č. 995 (plocha Z13), který je zahrnut do územního plánu, by mělo proběhnout rozparcelování, jak již bylo dříve schváleno. Vámi navržený záměr vysadit stromy na ploše K12 hned na hranici pozemku č. 995 a dalších pozemků jejich hodnotu sníží, protože stavební pozemky budou zastíněny vysázenými stromy. Nesouhlasím s vysazením stromů na pozemku č. 987 a ploše K12.	NEVYHOVĚT Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení a bylo předem definováno, že změna bude vymezovat pás zeleně pod zastavitelnými plochami Z13a, Z13b, Z13c. Domníváme, že výsadba vzrostlé zeleně jako předěl mezi plochami pro bydlení a intenzivně obhospodařovanými zemědělskými pozemky tyto budoucí stavební parcely naopak ztraktivní. Tento urbanistický princip oddělení zastavitelných ploch od intenzivně obhospodařovaných polí je používán i u dalších lokalit v rámci stávajícího územního plánu Tehov.
12 / Jitka Permanová / 2021-0456-THV / 25.6.2021 Tímto bych ráda podala námitku k vymezení plochy Z13, navržené mimo jiné na pozemku č. 995, k.ú. Tehov u Říčan, kterého jsem spoluvlastníkem. Důvod: na p.p.č. 995 by mělo proběhnout rozparcelování, současně tak i na pozemku č. 994 a na pozemku č. 996, kde bylo plánované propojení ulice Ke Srubům a	NEVYHOVĚT Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení a bylo předem definováno, že změna nebude vymezovat nové zastavitelné plochy. Stávající ÚP Tehov již nyní vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení. Není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelnou plochu nebo

Šlajsova. Rozdělení pozemků č. 995 a č. 994 a prodloužení přístupové cesty z hlavní komunikace přes pozemky č. 993/2, 992/8, 992/9 bylo již v roce 2011 odsouhlaseno Obecním Úřadem obce Tehov a stavebním úřadem MÚ Říčany. Toto rozdělení pozemků bylo uvedeno v platném Územním plánu a v současné verzi, na ploše Z13b, chybí. Proto žádám, aby rozdělení výše uvedených pozemků zůstalo zaneseno i po změně Územního plánu, projednávané dne 18. června 2021. Rozdělení ostatních pozemků v sousedství uvedené lokality zůstalo zakresleno. Aby došlo k propojení přístupu ke zmíněným pozemkům č. 995 a č. 994 bez tzv. slepé ulice, by bylo potřeba, aby záměr Z13 byl rozšířen o přístupovou cestu tak, jak byl v roce 2011 připraven geometrický plán a zahrnoval část pozemku č. 996. Dále žádám, aby rozšíření plochy Z13 o přístupovou cestu mohl být po dohodě všech vlastníků pozemků č. 995, č. 994 a č. 996 řešen jako celek, a nikoliv zvlášť, protože pro rozvoj této lokality bude lepší postupovat koncepčně s ohledem na okolní pozemky.	provádět adici již vymezené zastavitelné plochy. Plocha Z13 je vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská a ve svých podmínkách „Přípustné využití doplňkové:“ jednoznačně uvádí účelové komunikace jako svoji možnou náplň. Vhodná parcelace a umístění účelové komunikace může být předmětem územní studie nebo regulačního plánu, pokud dojde k dohodě vlastníků.
13 / Květa Permanová / 2021-0458-THV / 25.6.2021 Vážený pane Starosto, vážené zastupitelstvo, vážený pane pořizovateli, tímto bych ráda podala námitku k vymezení plochy K12, navržené mimo jiné na pozemku č.987 a také přilehlé k pozemku č.995 k.ú. Tehov u Říčan, kterých jsem spoluvlastníkem. Důvod: na přilehlém pozemku č. 995 (plocha Z13), který je zahrnut do územního plánu, by mělo proběhnout rozparcelování, jak již bylo dříve schváleno. Vámi navržený záměr vysadit stromy na ploše K12 hned na hranici pozemku č. 995 a dalších pozemků jejich hodnotu sníží, protože stavební pozemky budou zastíněny vysázenými stromy. Nesouhlasím s vysazením stromů na pozemku č. 987 a ploše K12.	NEVYHOVĚT Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení a bylo předem definováno, že změna bude vymezovat pás zeleně pod zastavitelnými plochami Z13a, Z13b, Z13c. Domníváme, že výsadba vzrostlé zeleně jako předěl mezi plochami pro bydlení a intenzivně obhospodařovanými zemědělskými pozemky tyto budoucí stavební parcely naopak ztráknutí. Tento urbanistický princip oddělení zastavitelných ploch od intenzivně obhospodařovaných polí je používán i u dalších lokalit v rámci stávajícího územního plánu Tehov.

Zpracoval: Pořizovatel

q) Vyhodnocení připomínek

Během veřejného projednání byly uplatněny tyto připomínky, které jsou vypořádány v tabulce pod textem:

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 52 odst. (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zpracoval dne 2.7.2021 určený zastupitel a pořizovatel tento návrh vypořádání došlých připomínek k návrhu **změny č. 2 ÚP Tehov**:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / Č.J. / DATUM Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu návrhu
01 / Pavlina Schardt / 2021-0451-THV / 23.6.2021 Vážený pane starosto a členové zastupitelstva, dne 18.06.2021 se konalo veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Tehov, kterého jsem se bohužel nemohla zúčastnit. K tomuto návrhu bych ráda nejen za mě, ale i za moji maminku, paní Květu	NEVYHOVĚT Uvedené se netýká změny č. 1, jak bylo v připomínce uvedeno. Nicméně pořizovatel zohlednil věcný obsah připomínky a rozhodl se ji vypořádat v rámci vypořádání připomínek uplatněných ke změn č. 2, která je daleko komplexnější a řeší alespoň něco

Permanovou uvedla připomínky. Pod č. 19 - Zastavitelná plocha Z13 se uvádí, ze budou vytvořeny podmínky pro možnost propojení pro pěší a cyklisty (P - Q). Jsme vlastníky pozemku č. 995 (ještě se sestrou, paní Jitkou Permanovou) a bohužel nemáme k tomuto pozemku přístup. Dřívějším vlastníkem pozemku č. 995 byl můj otec, pan Pavel Perman, který se snažil s vlastníky pozemku č. 994 domluvit o vybudování komunikace, tedy prodloužení komunikace, která vede mezi pozemky 992/7, 992/10, 992/11, 992/16, 993/1 a 993/3. S povolením obce Tehov nechal vytvořit návrh na vybudování komunikace, který ale bohužel kvůli jeho náhle smrti nebyl ukončen. Rádi bychom jeho plány uskutečnily a nechaly vybudovat komunikaci k našemu pozemku č. 995. Pokud obec Tehov plánuje přístup pro pěší, tak bych se ráda zeptala, jestli je možné oboje, tedy silnici a přístup pro pěší naplánovat společně, Píšete také, že, je nutné si vyžádat provedení baňského odborného posudku, kvůli poddolovanému území, o ten bychom si samozřejmě zažádaly. Sestra mě ještě informovala o sázení stromů mezi stavebními pozemky a zemědělskou plochou, to jsem ale bohužel s koordináčního výkresu nepochopila a prosila bych o ujasnění, mezi kterými pozemky to je plánované. Další připomínka se týká bodu 76 - plocha změny v krajině K05. Zde jsme vlastníkem pozemku c. 1048 a k této změně jsem už posílala připomínku 30.07.2017. S vybudováním parkoviště pro cca 30 automobilů, k vytvoření pobytové louky, dětského hřiště, mobiliář a informační tabule stále nesouhlasíme a vznášíme tímto nesouhlas se změnou územního plánu k užívání plochy pozemku č. 1048. Takový zákrok do krajiny mi stále připadá nevhodný. Děkuji za pochopení.	z uváděného. Pokud jde o návrh komunikace na ploše Z13, zde je nutné odkázat na vypořádání námitek č. 10 a 12. Plocha Z13 je vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská a ve svých podmínkách „Přípustné využití doplňkové:“ jednoznačně uvádí účelové komunikace jako svoji možnou náplň. Vhodná parcelace a umístění účelové komunikace může být předmětem územní studie nebo regulačního plánu, pokud dojde k dohodě vlastníků. Pokud jde o pás zeleně pod plochou Z13a, Z13b a Z13c, zde je nutné odkázat na vypořádání námitek č. 11. Změna č. 2 je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení a bylo předem definováno, že změna bude vymezovat pás zeleně pod zastavitelnými plochami Z13a, Z13b, Z13c. Domníváme, že výsadba vzrostlé zeleně jako předěl mezi plochami pro bydlení a intenzivně obhospodařovanými zemědělskými pozemky tyto budoucí stavební parcely naopak ztráknou. Tento urbanistický princip oddělení zastavitelných ploch od intenzivně obhospodařovaných polí je používán i u dalších lokalit v rámci stávajícího územního plánu Tehov. A pokud jde o nesouhlas s plochou K05, tato plocha smíšená nezastavěného území vůbec nebyla předmětem ani jedné z paralelně pořizovaných změn č. 1, 2, 3.
02 / Ing. Petr Zajíček / 2021-0374-THV / 7.6.2021 Vážený pane starosto, oslovuji Vás s připomínkou k projednávané změně č.2 územního plánu obce Tehov. Prosím o zapracování nového výškového limitu nových, případně rekonstruovaných staveb pro oblast VZ vázaných k pozemku stavební p.č. 264/1 v k.ú. Tehov u Říčan, který by lépe reflektoval na připravované stavební úpravy stávající budovy. V současném znění „Zásad prostorového uspořádání územního celku VZ“ nejsou kategoricky povolené výškové změny převyšující stávající okolní s výjimkou technologických zařízení. Vzhledem k výšce současných zemědělských staveb umístěných na předmětném pozemku s výškou hřebene střechy cca 11 m od nivelety okolních zpevněných ploch navrhuji použít limit na přijatelné navýšení nových i rekonstruovaných staveb na hodnotu 2,5 m od staveb stávajících. Případně je možné do návrhu ZÚP vložit více odstupňovaných kategorií výškových změn	VYHOVĚT Pro dotčenou plochu zemědělské výroby bude na p.p.č. 264/1 v k.ú. Tehov u Říčan připuštěna výška staveb max. 14m do nejvyššího bodu stavby od přilehlého terénu v ose průčelí dnešních staveb. Pořizovatel zvážil námitku a považuje za možné navýšit výšku staveb pro zemědělskou výrobu na 14m absolutně. Navýšení relativně o 2,5m oproti okolním stavbám by mohlo vést k postupnému navýšování staveb vždy o tuto kótu, proto pořizovatel přistoupil po konzultaci s žadatelem ke stanovení absolutní max. výšky.

oproti stávajícím stavbám. Děkuji Vám za pomoc při řešení vhodnějšího nastavení limitů v zájmové oblasti „VZ“ vázaným k pozemku zemědělské stavby 264/1.	
03 / Pavel Listík / 2021-0374-THV / 7.6.2021 Žádám o změnu způsobu využití mého p.p.č. 680/3 z lesních ploch (NL) na plochy rekreace (RI). Pozemek sousedí s mým p.p.č. 680/2 a oba tyto pozemky již léta slouží jako jeden celek a jsou využívány jako zahrada, nejsou zalesněné. Byl jsem upozorněn na nesoulad s využitím pozemku a uvedeným druhem pozemku v katastru nemovitostí a na městském úřadě v Říčanech jsem byl informován, že nutným předpokladem pro změnu druhu pozemku je soulad s územním plánem obce. Děkuji za kladné vyřízení.	NEVYHOVĚT P.p.č. 680/3 nebyl součástí schváleného obsahu změny č. 2 ÚP Tehov. Navíc změna z plochy lesní na plochy individuální rekreace by měla být součástí úpravy hranice zastavěného území. Tato revize proběhne až v rámci zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období spolu s obdobnými žádostmi i v jiných lokalitách ve správním území Obce Tehov.

Zpracoval: Pořizovatel

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

Textová část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Tehov (počet stran 43) + příloha (srovnávací text s vyznačením změn)

Grafická část:

B2.1	Koordinační výkres	1:5 000
B2.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

Příloha

TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

(SROVNÁVACÍ TEXT)

Příloha textové části odůvodnění Změny č. 2 ÚP Tehov

Text územního plánu s vyznačením změn navrhovaných Změnou č. 2 ÚP Tehov

– podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část II. odst. 1 písm. f)

Navrhované změny textu územního plánu Změnou č. 2 jsou vyznačeny barevným písmem:

- zrušovaný text
- vkládaný text

Poznámky ke zrušeným částem územního plánu rozhodnutím krajského úřadu a rozsudkem krajského soudu jsou vyznačeny červeným písmem a značkou „*“.

Obsah dokumentace je pro přehlednost uveden bez čísel stránek, která budou doplněna při vyhotovení úplného znění po vydání změny podle skutečnosti. Obdobně bude při vyhotovení úplného znění aktualizován údaj o počtu stran dokumentace v čl. 117.

ÚZEMNÍ PLÁN TEHOV

I.A - TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně
 - c.1. Urbanistická koncepce
 - c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
 - c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY
 - c.2.b KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU - KORIDORY PRO VEDENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ
 - c.2.c PLOCHY PŘESTAVBY
 - c.3. Systém sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování
 - d.1. Dopravní infrastruktura
 - d.1.1 Silniční doprava, doprava v kľidu
 - d.1.2 Letecká doprava
 - d.1.3 Doprava pěší a cyklistická
 - d.2. Technická infrastruktura
 - d.2.1 Vodní hospodářství
 - d.2.2 Energetika
 - d.2.3 Telekomunikace
 - d.2.4 Nakládání s odpady
 - d.2.5 Těžba nerostných surovin
 - d.3. Občanské vybavení
 - d.4. Veřejná prostranství
 - d.5. Požadavky civilní ochrany
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
 - e.1. Systém krajinné zeleně
 - e.2. Koncepce uspořádání krajiny
 - e.3. Návrh systému ÚSES
 - e.4. Protierozní a protipovodňová opatření
 - e.5. Prostupnost krajiny a rekreace
- 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
 - f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)
 - f.2. Podmínky prostorového uspořádání
 - f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu
- g) 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
 - g.1. Veřejně prospěšné stavby
 - g.2. Veřejně prospěšná opatření
 - g.3. Stavby k zajišťování obrany státu
 - g.4. Asanace a asanační úpravy

- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona
- h.1. Veřejně prospěšné stavby
- h.2. Veřejně prospěšná opatření
- h.3. Veřejná prostranství
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- 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
- 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.
- n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Použité zkratky:

CO	civilní ochrana	RD	rodinný dům
DO	dotčený orgán	SJ	společné jednání
DI, TI	dopravní infrastruktura, technická infrastruktura	SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
EVL	evropsky významná lokalita	TKO	tuhý komunální odpad
k.ú.	katastrální území	ÚAN	území s archeologickými nálezy
KMD	katastrální mapa digitalizovaná	ÚAP	územně analytické podklady
KN	katastr nemovitostí	ÚP	územní plán
KNZSP	koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků – koeficient zeleně	ÚPD	územně plánovací dokumentace
KZSP	koeficient zastavění stavebního pozemku	ÚPP	územně plánovací podklad
LBC	lokální biocentrum	ÚS	územní studie
LBK	lokální biokoridor	ÚSES	územní systém ekologické stability
NP (xNP)	nadzemní podlaží (počet nadzemních podlaží)	VKP	významný krajinný prvek
NRBK	nadregionální biokoridor	VPO	veřejně prospěšné opatření
OP	ochranné pásmo	VPS	veřejně prospěšná stavba
ORP	obec s rozšířenou působností	VTL, STL	vysokotlaký, středotlaký (plynovod)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	VVN, VN	velmi vysoké napětí, vysoké napětí (vedení elektro)
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky	ZP	zastavitelná plocha
PZ	plocha změny	ZPF	zemědělský půdní fond
PZK	plocha změny v krajině	ZÚR Sk	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
RBC	regionální biocentrum		

Tato územně plánovací dokumentace - Územní plán Tehov - řeší správní území obce Tehov, kód obce 538892, které je tvořeno jedním katastrálním územím - k. ú. Tehov u Říčan, kód k. ú. 765309 (dále jen řešené území).

Základní pojmy v Územním plánu Tehov

- Administrativa** – instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, podnikatelů apod.
- Dokončení (realizace) výstavby** – umožnění užívání stavby v souladu s právními předpisy (zejm. § 119 SZ)
- Drobná (doplňková) stavba** – stavba související se stavbou hlavní, např.:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky
 - bazény do 40 m² zastavěné plochy
- Krajina** – část území, tak jak je vnímána obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů (dle Evropské úmluvy o krajině), pro účely územního plánu může být synonymem nezastavěného území
- Krátkodobé shromažďování odpadu** – sběr komunálního odpadu do popelnic a kontejnerů, inertního odpadu do velkoobjemových kontejnerů, recyklovatelného odpadu do speciálních nádob, se zajištěním pravidelným odvozem na místo dalšího zpracování či odstraňování (likvidace)
- Maloochod** – samostatné jednotlivé prodejny, obchodní střediska místní, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
- Maximální výměra stavebního pozemku** pro rodinný dům nemusí být shodná s výměrou zastavěného stavebního pozemku (i budoucího). Zastavěný stavební pozemek pro rodinný dům může být větší.
- Negativní účinky na životní prostředí** – exhalace, hluk, emise, vibrace, teplo, ořesy, prach, zápach, znečišťování vod apod. z provozované činnosti, zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad limitní přípustnou mez hygienických předpisů – normovou hodnotu (konkrétní technický požadavek obsažený v příslušné české technické normě (např. ČSN 730532) nebo jiném právním předpise, jehož dodržení považuje konkrétní ustanovení za splnění jím stanovených požadavků)
- Nezastavěné území** (dle §2, odst. 1, písm. f) jsou pozemky, nezahnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy
- Nežádoucí dominanta** – nadzemní objekt (stavba), která svou výškou nebo hmotou nerespektuje charakter a měřítko okolní zástavby nebo krajiny (nezastavěného území), do kterého je záměr umísťován. Taková stavba např. narušuje urbanistickou strukturu sídla, narušuje siluetu sídla (panorama) v dálkových pohledech, zakrývá nebo konkuruje stávajícím dominantám např. kostelu, nerespektuje kulturní hodnoty území. Taková stavba např. narušuje významné přírodní horizonty, nežádoucím způsobem se uplatňuje v dálkových pohledech, nerespektuje přírodní hodnoty a charakter nezastavěného území včetně krajinného rázu.
- Nízkopodlažní a vícepodlažní zástavba** – hranici tvoří horní mez podlažnosti rodinných domů – 2 NP s podkrovím (podkroví může obsahovat max. jedno patro)
- Občanské vybavení** – slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící např.:
 - obchodu, veřejnému stravování, ubytování
 - veřejné správě a administrativě
 - školské, kulturní, společenským aktivitám
 - zdravotnictví a sociální péči
- Odstavování, dlouhodobé stání (vozidel)** – umístění vozidla mimo jízdní pruhy pozemní komunikace zpravidla v místě bydlíště, popř. v sídle provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá. /ČSN 73 6056/
- Oplocení bránící průchodnosti krajiny** – oplocení části nezastavěného území, které jednak svým rozsahem, ale i technickým provedením brání průchodnosti krajiny pro jeho uživatele (např. zaplacením účelové komunikace,

kteřá je využívána uživateli území k přístupu do okolní krajiny /např. spojení sídlo – les/), nebo brání migraci zvířete, především drobné např. zajíci. Za takové se nepovažuje lokální oplocení zemědělských pěstebních kultur, které chrání výsadby např. před okusem zvířeti apod. nebo oplocení pastvin z důvodu zabezpečení (proti útěku) chovu hospodářských zvířat např. ohradníky nebo jiná forma oplocení respektující krajinný ráz např. dřevěné ohrady.

15. **Parkování** (vozidel) – *umístění vozidla mimo jízdní pruhy pozemní komunikace po dobu nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vylození nákladu.* /ČSN 73 6056/ Parkování se může podle délky rozlišovat na krátkodobé (do 2 hodin trvání) a dlouhodobé (nad 2 hodiny trvání)
16. **Pobyťová rekreace** – stavby či zařízení, umožňující vícedenní rekreační pobyt s možností přenocování, stravování, s hygienickým zázemím.
 - Dle způsobu užívání jde o rekreační stavby:
 - individuální
 - sloužící zájmové skupině obyvatel
 - komerčně využívané
17. **Prolukou** se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je možno zastavět; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě objektem, který nenaruší charakter lokality, při respektování urbanistických a architektonických zásad a zároveň bude zajištěno nerušené užívání sousedních staveb a pozemků (nebude snížena pohoda bydlení). Prolukou se tedy rozumí stavební mezera mezi zastavěnými stavebními pozemky sourodého funkčního využití (shodné vymezení do ploch s rozdílným způsobem využití).
18. **Služby** – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních individuálních potřeb – např. řemesla, sezónní a opravárenské služby, služby pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství...atd.
19. **Stavba** /ve smyslu § 2 odst. (3) stavebního zákona/ - pro účely územního plánu, především pro stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je stavba chápána především ve smyslu nadzemních objektů (budov)
20. **Stavby a zařízení pro bydlení majitele resp. správce areálu** – zařízení, tj. byt či byty v např. administrativní budově v rámci areálu (výroby, služeb, školství, zdravotnictví apod.) nebo stavba, resp. stavby v rámci areálu, jejichž hlavní funkci (min. 50% podlahové plochy místností a prostorů je určena pro bydlení) je zajištění bydlení pro majitele areálu nebo správce areálu, který tuto činnost pro majitele areálu zajišťuje např. školník. Nejedná se o ubytovnu pro zaměstnance.
21. **Stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch** (zemědělské půdy) – stavby pro zajištění zemědělského způsobu využívání krajiny (hospodářství na zemědělské půdě) - např. polní hnojiště, silážní žlaby, seníky, sklady slámy apod. (v nezastavěném území)
22. **Urbanizované území** – představuje plochu zastavěného území včetně ploch přestavby, zastavitelných ploch a ploch související dopravní infrastruktury
23. **Velkoobchod** – stavby a plochy, ve kterých je zajišťován pohyb zboží mezi výrobcem a dodavatelem, resp. mezi dodavateli, bez přímého styku se spotřebitelem
24. **Veřejná správa** – veřejné budovy nebo zařízení v polyfunkčních objektech sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
25. **Výrobní služby** – výroba v malém rozsahu produkce a využívání ploch, bez velkých nároků na přepravu (četnost i tonáž vozidel), bez negativních dopadů na životní prostředí, případné negativní důsledky provozovaných činností nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Jde o výrobu řemeslnou, služby mající charakter výroby, servisní služby ap.
26. **Výšková hladina** – charakterizuje výškovou úroveň zástavby odpovídající počtu nadzemních podlaží. Výška nadzemního podlaží je pro potřeby územního plánu uvažována v těchto hodnotách:
 - Pro obytnou zástavbu max. 3,5 m konstrukční výšky
 - Pro zástavbu občanského vybavení max. 4,5 m konstrukční výšky
 - Pro zástavbu v plochách výroby (pro výrobní objekty) – 5 m konstrukční výšky.
 Pro obytnou zástavbu a zástavbu občanského vybavení je možno nad stanovenou výškovou hladinu realizovat podkroví (definice dle ČSN 73 4301) pokud není územním plánem ve stanovených podmínkách prostorového uspořádání stanoveno jinak. Maximální výška zástavby je pak určena vynásobením počtu nadzemních podlaží a pro potřeby územního plánu uvažované konstrukční výšky dle typu navrhované zástavby. Do této hodnoty není započítána výška střešní konstrukce (např. pro 2 NP obytné zástavby, kde stanovené podmínky

prostorového uspořádání umožňují využití podkroví, bude maximální výška zástavby vypočtena takto: $2 \times 3,5 \text{ m} + \text{výška střešní konstrukce s podkrovím}$; pro variantu bez podkroví: $2 \times 3,5 \text{ m} + 1,5 = 8,5 \text{ m}$. Posuzováno bude v místě průniku vnějšího obvodu zástavy s nejvyšším místem rostlého terénu.

27. **Využívání krajiny** – představuje souhrn způsobů využití nezastavěného území, především lidských činností provozovaných v nezastavěném území, které nejsou provozovány na základě správních rozhodnutí. Jsou provozovány vlastníky pozemků, nájemci ale i ostatními uživateli – zemědělství, lesnictví, vodohospodářská činnost, ochrana přírody a krajiny, rekreace atd.
28. **Zahájení výstavby** – za zahájení výstavby v lokalitě, resp. zastavitelné ploše, je považována realizace jakékoliv stavební činnosti, terénních úprav či výstavba technické a dopravní infrastruktury
29. **Zahrádkářská chata** – v souladu s vyhláškou ministerstva financí č.3/2008 Sb. v platném znění, tzn. oceňovací vyhláška: "zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví
30. **Zařízení** je chápáno jako část objektu či provozovna, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)
31. **Změnou v území** (dle §2, odst. 1, písm. a) je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn

Pojmy použité při stanovení podmínek prostorového uspořádání:

Stavební pozemek:

pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem. /zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (1) písm. b)/. Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek. V přehledu zastavitelných ploch je tento pojem dále upřesněn v čl. 4.

Zastavěná plocha pozemku:

je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezů vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se nezapočítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých vnějších stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny. /zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (7)/. Pro účely územního plánu je chápána stavba v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzována zastavěná plocha budoucích staveb. Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.

Zastavěný stavební pozemek:

pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. /zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. (1) písm. c)/. Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.

Nezastavěná plocha zastavěného stavebního pozemku:

Část zastavěného stavebního pozemku, která není v katastru nemovitostí evidována jako stavební parcela. Pro účely územního plánu je chápána v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován min. plošný rozsah plochy soukromé a vyhrazené zeleně – zahrady případně plochy zeleně jako součástí areálu.

a) Vymezení zastavěného území

- (1) Zastavěné území je vymezeno územním plánem k datu 24.4.2017. Vyznačeno je v grafických přílohách územního plánu Tehov:
- I.B1 Výkres základního členění území
 - I.B2 Hlavní výkres.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- (2) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány priority a zásady koncepce rozvoje v řešeném území, cíle ochrany hodnot a jejich rozvoj:
- vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj řešeného území – resp. pro rozvoj jeho pilířů (ekologický, sociální, ekonomický). Rozvoj sídla bude realizován v souladu s vymezenými plochami změn (plochy pro realizaci záměrů) pro funkce urbanizovaného území (např. bydlení, plochy smíšené obytné, rekreaci), pro veřejnou infrastrukturu (technickou infrastrukturu, dopravní infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství) i pro systém sídelní zeleně. Rozvoj ve formě růstu efektivity využívání je přirozeně možný i ve stabilizovaných plochách. Současně budou chráněny, stabilizovány a rozvíjeny přírodní a krajinné hodnoty území.
 - sídlo Tehov si zachová svůj charakter venkovského sídla se zachovalou stopou původní urbanistické struktury. Převažující funkcí sídla bude bydlení. Tato funkce bude rozvíjena na plochách nezasažených negativními důsledky provozu na silniční síti (i mimo předpokládané důsledky z navrhovaných záměrů na rozvoj dopravní infrastruktury). Nepřípustné je využití území a činnosti s výrazně negativními vlivy na okolí (např. těžký průmysl, výroba a skladování nadmístního či republikového významu), stavby a zařízení indukující nežádoucí dopravní zátěž (např. velkoprostorové prodejny a nákupní centra).
 - respektovány budou stávající stavby a areály občanského vybavení (škola, MŠ). Nové stavby a zařízení občanského vybavení mohou být realizovány i v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných.
 - stabilizace stávajícího zemědělského výrobního areálu, vytvoření podmínek pro jeho přiměřený rozvoj v rámci stabilizovaného areálu resp. jeho intenzifikace jeho využití při respektování limitů využití území a hodnot území
 - vytváření podmínek pro doplnění a rozvoj technické infrastruktury
 - plochy rekreace (chatové osady) budou stabilizovány v rozsahu stávajících ploch individuální rekreace ve východní části řešeného území ve vazbě na rozsáhlé plochy lesa (není navrhováno masivní rozšiřování ani útlum)
 - respektován bude stávající systém vnitrosídelní dopravní obsluhy ve vazbě na stávající urbanistickou strukturu. Při využívání území budou respektovány územním plánem vytvořené podmínky pro realizaci silničního obchvatu (přeložka silnice II/107)
 - zástavba nebude rozšiřována do volné krajiny, pro rozvoj funkcí urbanizovaného území budou využívány plochy ve vazbě na zastavěné území, v logických vazbách na dopravní a technickou infrastrukturu a mimo rozsah omezujících limitů využití území
 - zajištění ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, ochrany stávajících architektonických a urbanistických hodnot v území:
 - za přírodní hodnoty je považováno např.:
 - Významné krajinné prvky
 - Územní systém ekologické stability
 - Pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - Kvalita zemědělské půdy
 - Památný strom

- Lokální hodnoty – doprovodná zeleň vodních toků, břehová zeleň vodních ploch, remízy a skupiny vzrostlé zeleně, především v nezastavěném území, lokalita „Třešňovky“
- o za kulturní hodnoty je považováno např.:
 - Nemovitá kulturní památka
 - areál kostela sv. Jana Křtitele
 - hrad, zřícenina a archeologické stopy
 - Objekty lokálního památkového zájmu
 - Urbanistická struktura sídla (především jádro sídla s původní zástavbou – návsi, ul. Panská, okolí kostela)
- o za civilizační hodnoty je považováno např. (kromě výše uvedených kulturních hodnot):
 - Systém silniční sítě vč. navrhovaného koridoru pro přeložku II/107
 - Systém staveb a zařízení technické infrastruktury
- j) vytvoření podmínek pro ochranu hodnot a záměrů vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace – např.: vymezení koridoru pro umístění přeložky silnice II/107 s vazbou na sousední správní území
- k) vytvoření podmínek pro posílení rekreačně sportovních možností (nepobytové rekreace) ve vazbě na přírodní hodnoty
- l) ochrana charakteru sídla, resp. charakteru jeho částí a respektování stanovených podmínek zajišťujících přiměřený a postupný rozvoj zástavby
- m) ochrana skladebných částí (prvků) územního systému ekologické stability
- n) ochrana a posílení systému sídelní zeleně
- o) ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot v lokalitách především ve vazbě plochy lesa, na vodní toky. Posilování a ochrana přírodních hodnot v ostatním území – vytvoření podmínek pro obnovu a regeneraci přírodního prostředí, ochranu a posílení ekostabilizačních funkcí v řešeném území
- p) zachování resp. obnova volné prostupnosti krajiny
- q) ochrana a respektování zemědělského půdního fondu (západní a střední část řešeného území) a pozemků určených k plnění funkcí lesa (východní část řešeného území)
- r) respektování a zachování zemědělského charakteru krajiny především ve východní a střední části řešeného území

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně

c.1. Urbanistická koncepce

- (3) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady urbanistické koncepce platné pro celé řešené území:
- Sídlo Tehov si nadále ponechá a bude rozvíjet jako hlavní funkci bydlení. Současně budou přiměřeně rozvíjeny další funkce doplňující a zkvalitňující podmínky v řešeném území – především občanské vybavení, veřejná prostranství, sídelní zeleň a nepobyťová rekreace.
 - Respektována bude historicky založená struktura sídla i založená uliční síť. Nová obytná zástavba nebude nežádoucím způsobem vytvářet struktury, které by pro sídlo v netypických strukturách a nežádoucím způsobem rozšiřovalo zástavbu do krajiny. Při lokalizaci a prostorovém řešení nové zástavby budou respektovány přírodní horizonty a dálkové pohledy na lokální dominanty (např. kostel sv. Jana Křtitele, morový kříž a strom nad severním okrajem sídla)
 - Bydlení příměstského charakteru, bez významnějších staveb a zařízení občanského vybavení, služeb nebo drobné výroby bude stabilizováno v lokalitě Hačalka. Na východní okraj

stabilizované plochy bydlení v lokalitě Hačalka bude navazovat v logické vazbě rozvoj této funkce, která vyplní prostor mezi stávající zástavbou a silnicí III. třídy. Bydlení příměstského charakteru bude dále stabilizováno na severozápadním okraji sídla Tehov, na severním okraji v lokalitě Na Uhlířích, na jižním a jihovýchodním okraji sídla. Pro rozvoj této funkce a tohoto typu zástavby budou využívány především plochy navazující na tyto lokality, které doplňují okraj sídla. Dále to budou plochy, kde jsou záměry zástavby tohoto typu dlouhodobě připravovány (vymezené pozemky a veřejná prostranství). Při zohlednění např. konfigurace terénu a ostatních přírodních hodnot tyto záměry zkompatní okraj sídla.

- d) V centru sídla, v lokalitách původní zástavby a podél civilizačních os představovaných významnými veřejnými prostranstvími (např. ul. Panská, západní část ul. Dlouhá) bude stabilizována funkce smíšených ploch obytných – venkovských. Zástavba v těchto plochách nebude vyšší než 2 NP s podkrovím **mimo výjimky vyplývající z čl. 92 písm. f).**
- e) Pro novou obytnou zástavbu budou přednostně využívány lokality uvnitř zastavěného území, v prolukách a v lokalitách dlouhodobě sledovaných záměrů. Rozvojové záměry budou navazovat na zastavěné území, budou navazovat na již založenou urbanistickou strukturu a budou vhodným způsobem doplňovat okraje sídla při respektování limitů využití území a hodnot území. Zástavba rodinných domů bude max. o 2 NP bez podkroví, na okrajích zastavitelných ploch v kontaktu s nezastavěným územím pak max. 1NP s podkrovím. Nebudou vznikat tzv. stavby v druhém pořadí – každý stavební pozemek bude přiléhat v veřejnému prostranství, ze kterého bude dopravně napojen. Délka parcelní hranice stavebního pozemku s veřejným prostranstvím bude odpovídat obvyklé šíři parcely např. pro rodinný dům. V plochách smíšených obytných – venkovských bude v odůvodněných případech umožněno realizovat další rodinný dům jako tzv. stavbu v druhém pořadí a to pouze za stávajícími domy.
- f) Zástavba bude umísťována s ohledem na krajinný ráz - na pozemcích určených k zastavění situovaných na okrajích sídla bude zástavba umísťována směrem k sídlu (k veřejnému prostranství), zahrady budou orientovány směrem do krajiny.
- g) Respektovány budou stávající stavby a areály občanského vybavení (škola, areál kostela a hřbitova). Nové stavby a zařízení občanského vybavení místního významu budou umísťovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v rozptýlu ploch v zastavěném území, případně v zastavitelných plochách tak, aby negativním způsobem neovlivňovaly kvalitu životního prostředí a v souladu s právními předpisy byla řešena možnost jejich dopravního napojení). Případná zástavba ve stabilizovaných plochách v centru sídla a ploše změny Z11b bude respektovat charakter území, nebude vytvářet nežádoucí hmotové ani výškové dominanty. Zástavba v blízkosti kostela nebude hmotou a architektonickým výrazem této kulturní památky a lokální dominantě konkurovat. S ohledem na charakter území bude řešeno oplocení parcel navazujících na veřejná prostranství – nebude řešeno jako vysoké neprůhledné, např. betonové (desky, prefabrikáty).
- h) Pro možnost rozšíření nabídky občanského vybavení může být pro novou zástavbu využita plocha přestavby vymezená v centru Tehova na západní straně Svatojánské návsi
- i) Pro možnost realizace nového hřbitova s parkovištěm bude využita plocha vymezená na severním okraji sídla Tehov.
- j) Pro rekreačně sportovní aktivity bude využíváno území mezi Říčanským potokem a ul. Všestarskou, kde mohou být realizována zařízení typu např. pobytové louky se sportovním mobiliářem, víceúčelové hřiště s přírodním povrchem, malá vodní plocha.
- k) Pro rekreaci obyvatel sídla budou vytvářeny podmínky v lokalitě „Třešňovky“, která má potenciál být centrem rekreačního zájmu sídla na plochách přírodního charakteru.
- l) Plochy zahrádek jihozápadně od centra Tehova budou využity pro možnost rozvoje zejména rodinného bydlení v ploše přestavby P06.
- m) Pro plochy veřejné zeleně bude využito území západně od areálu kostela a školy, na svahu mezi okrajem zástavby v centru sídla a lokalitou nové zástavby v lokalitě Na Hůře.

- n) Pro výrobní (zemědělské) činnosti je stabilizována plocha na severovýchodním okraji sídla Tehov. Při jejím využití bude využíváno územním plánem vytvořených podmínek i pro její regeneraci. Ty jsou nastaveny tak, aby umožňovaly co nejširší spektrum využití a zároveň tak, aby bylo eliminováno ohrožení vzájemného negativního ovlivnění různých ploch s rozdílným způsobem využití (především zemědělská výroba a bydlení).
- o) V plochách bydlení v rodinných domech a v plochách smíšených obytných je přípustná integrace drobných výrobně obslužných aktivit (řemesla, služby – dle stanovených podmínek využití jednotlivých typů ploch pro bydlení) bez negativních vlivů na okolí, na obytné a životní prostředí.
- p) Veřejná prostranství budou řešena s ohledem na bezpečnost obyvatel – zejména podél průjezdných úseků silnic III. tříd stabilizovanými plochami budou dle prostorových možností realizovány alespoň jednostranné chodníky. V plochách změn budou vymezována veřejná prostranství (uliční prostory) v širkových parametrech odpovídajících platné legislativě.
- q) Respektován bude koridor vymezený pro přeložku silnice II/107. Územní plán stanovuje požadavek na mimoúrovňové křížení dopravní infrastruktury pěší a cykloturistické s navrženým obchvatem II/107.
- r) Respektovány budou stávající systémy technické infrastruktury, tyto budou dále prověřovány a doplňovány. Rozšiřovány budou systémy inženýrských sítí do rozvojových lokalit.
- s) Lokality individuální rekreace na západním okraji masivu lesa ve východní části řešeného území budou stabilizovány ve své stávající funkci. Lokality nebudou ve smyslu realizace nových objektů individuální rekreace (chat) rozšiřovány. Při dostavbě v prolukách a při případných přestavbách bude respektován charakter objektů rekreačních chat (nikoliv rodinného domu) o max. 1NP s podkrovím. Dle lokálních možností budou vytvořeny podmínky pro možnost rekreačního využití navazujících přírodních ploch.
- t) Pro zlepšení prostupnosti území budou respektovány a do budoucna rovněž v souladu s komplexními pozemkovými úpravami doplňovány účelové komunikace v krajině. Respektovány budou cesty procházející řešeným územím. Využity budou vytvořené podmínky pro obnovu zaniklých cest, případně budou doplněny nové cesty zajišťující spojení sídla s okolními lesy, rekreačními lokalitami, případně zvykové cesty uživatelů řešeného území.
- u) Respektovány budou plochy a ochranný režim skladebných prvků systému ekologické stability. Doplňovány budou linie významné krajinné liniové zeleně. Vytvářeny budou podmínky pro posílení vazeb vnitrosídelní zeleně s krajinnou zelení v souladu se systémem ekologické stability, jehož skladebné prvky územní plán vymezuje jako závazné a nezastavitelné.
- v) Do krajiny budou doplňovány prvky liniové zeleně, lemující vodoteče a cesty v krajině tak, aby nebyl narušen systém obhospodařování zemědělské půdy. Při využívání ploch v krajině budou respektovány stanovené podmínky mj. pro plochy smíšené krajinné s převahou trvalých travních porostů z důvodů zvýšení retenční schopnosti krajiny a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny, ochrany cenných území v krajině, doplnění ploch krajinné zeleně pro založení skladebných částí ÚSES.
- w) Chráněny budou plochy lesa. Vymezeny jsou převážně jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití. Do vzdálenosti 50 m od hranice lesa budou umísťovány aktivity, které by byly s tímto limitem v rozporu, pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech. Případná zástavba nebude umísťována ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice PUPFL, případně bude vzdálenost stanovena příslušným orgánem při zohlednění průměrné výšky porostu v mytném stavu.
- x) Stavby pro reklamu jsou v celém řešeném území nepřípustné. V nezastavěném území nebudou umísťovány ani zařízení pro reklamu. V urbanizovaném území budou umísťovány pouze taková zařízení pro reklamu, která neovlivní negativním způsobem charakter stavby, na které je umístěno, přímo souvisí s činností provozovanou v objektu nebo areálu, na kterém je umístěno např. označení provozovny, zařízení občanského vybavení apod.
- y) Respektovány budou stanovené podmínky využití všech typů ploch s rozdílným způsobem využití. Obecné podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny u vybraných typů ploch s

rozdílným způsobem využití (tam kde to je účelné a lze dovodit předpokládaný způsob využití), jejichž hlavní využití předurčuje charakter zástavby.

- z) Kromě vymezených zastavitelných ploch je možná další výstavba uvnitř zastavěného území, pokud splní podmínky, že zamýšlený záměr výstavby:
- o je v souladu se stanovenými podmínkami pro využití typu plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterém je záměr lokalizován
 - o splňuje hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - o je v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - o při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - o je v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - o není v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - o není v rozporu se zásadami ochrany přírody a krajiny
 - o nenarušuje krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušuje významné horizonty a pohledové osy
 - o má odpovídající dopravní napojení

(4) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek využití ploch:

- a) Koeficient zastavění stavebního pozemku (dále KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku,
- b) Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků (dále KNZSP resp. koeficient zeleně) – udává minimální podíl plochy (především vyhrazené) zeleně (nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku,
- c) Stavební pozemek – je chápán jako stavební pozemek pro stavby hlavní (nadzemní objekty resp. domy) např. pro rodinný dům (zahrnuje i stavby doplňkové ke stavbě hlavní)

(5) Stanovení podmínek pro využití ploch změn rozmezí výměry pro vymezení vybraných stavebních pozemků a základní stanovení intenzity jejich využití, pokud není v dalších čl. ÚP stanoveno jinak:

- a) Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1200 m².
- b) Minimální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 600 m². Minimální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům a minimální výměra pozemku rodinného domu je:
- v případě rodinného domu s jedním samostatným bytem 600 m²,
 - v případě rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami 1000 m², tj. min 500 m²/1 bytovou jednotku.

b)c) Maximální výměra zastavěného stavebního pozemku pro rodinný dům není stanovena.

d) Maximální intenzita využití stavebního pozemku pro rodinný dům a pozemku rodinného domu je stanovena na 2 bytové jednotky v jednom rodinném domě.

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(6) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch:

- a) Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu – plochy ležící ve vymezeném koridoru lze do doby fyzické realizace staveb dopravní infrastruktury využívat stávajícím způsobem a to tak, že budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.). V ploše koridoru nebude do doby realizace dopravní infrastruktury realizována jiná zástavba. V rozsahu vymezeného koridoru bude do doby realizace záměru dopravní infrastruktury a souvisejících staveb, zařízení a opatření rozhodováno o změnách v území v souladu se

stanovenými podmínkami pro plochu DS1 – dopravní infrastruktura – silniční – silniční síť. Po realizaci záměru (dopravní stavby) v území, které nebude dotčeno dopravní stavbou, bude rozhodováno o změnách v území dle stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití vyznačených plošně pod grafickou značkou koridoru pro dopravní infrastrukturu.

c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY

(7)

Zastavitelná plocha - Z01	
lokalizace	Jihovýchodní okraj zástavby v lokalitě Hačalka
plocha	1,31 ha
podmínka pro rozhodování	▪ regulační plán ▪ dohoda o parcelaci
funkční vymezení	▪ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z01a) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z01b) ▪ ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z01c)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4. ▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy a budoucí silnice II. třídy /přeložka silnice II/107/) ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.
lokální podmínky ¹	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(8)

Zastavitelná plocha - Z02	
lokalizace	západní okraj sídla Tehov
plocha	2,46 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z02a) ▪ ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z02b) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z02c)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4. ▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy a budoucí silnice II. třídy /přeložka silnice II/107/) ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.

¹ Lokální podmínky uvedené v tabulkách jsou pouze informativní pro rychlý přehled o významných limitech využití území ve vymezené rozvojové ploše

	při řešení vnitřního uspořádání plochy, především při vymezování veřejných prostranství budou vytvořeny podmínky pro možnost řešení propojení pro pěší a cyklisty mezi sídlem Tehov a lokalitou Hačalka
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(9)

Zastavitelná plocha - Z03	
lokalizace	severozápadní okraj sídla Tehov
plocha	4,09 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	- BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z03a, b, c) - PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z03d) - ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň (Z03e) - ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z03f) - ZS – zeleň – soukromá (Z03g)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4. - výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je na západním okraji plochy změny Z03a podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z budoucí silnice II. třídy /přeložka silnice II/107/) ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(10)

Zastavitelná plocha - Z04	
lokalizace	západní část sídla Tehov, jižně od ulice Panská
plocha	0,23 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	- BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z04a) - ZS - zeleň – soukromá (Z04b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5. - výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy)
lokální podmínky	při umísťování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. kanalizace, vedení elektro)
etapizace	není stanovena

(11)

Zastavitelná plocha - Z05

lokalizace	západní část sídla Tehov, jižně od ulice Panská
plocha	0,21 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	- BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z05a) - ZS - zeleň – soukromá (Z05b) - PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z05c)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,4 - výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy)
lokální podmínky	při umísťování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro)
etapizace	není stanovena

(12)

Zastavitelná plocha - Z06	
lokalizace	Severní okraj sídla Tehov
plocha	5,09 ha
podmínka pro rozhodování	- regulační plán - dohoda o parcelaci - při zpracování výše uvedených dokumentů bude řešena plocha Z06 a P03 jako celek
funkční vymezení	BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z06)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4 - výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je zejména v severní části plochy podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z plánované přeložky silnice II/107) - zástavba nebude narušovat významný přírodní horizont, nebude vytvářet nežádoucí dominanty - dopravní obsluha pro zástavbu bude zajištěna z veřejného prostranství vymezeného v ploše Z06 regulačním plánem, zapojeného do dopravního systému sídla Tehov z komunikace III. třídy vedené ulicí Panská z východu a z veřejného prostranství vymezeného v zastavitelné ploše Z03 (Z03d).
lokální podmínky	při umísťování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro)
etapizace	není stanovena

(13)

Zastavitelná plocha - Z07	
lokalizace	Severní okraj sídla Tehov
plocha	0,79 ha
podmínka pro rozhodování	není stanoveno
funkční vymezení	OH – občanské vybavení – hřbitovy (Z07a)

	▪ PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z07b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP ▪ v zastavitelné ploše jsou vytvořeny podmínky pro možnost realizace parkoviště pro návštěvníky hřbitova ▪ podmínky prostorového uspořádání pro případnou kapli apod. budou posuzovány individuálně
lokální podmínky	▪ při umísťování zástavby budou respektovány zařízení, trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro a TS)
etapizace	▪ není stanovena

(14)

Zastavitelná plocha - Z08	
lokalizace	Západně od centra sídla Tehov, severně od ulice Všešarská
plocha	1,22 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanoveno
funkční vymezení	▪ RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru (Z08a, Z08c) ▪ PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z08b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu (např. klubovna vč. hygienického zařízení včetně navazujících zpevněných ploch) 80m². Zástavba bude umísťována k jižnímu okraji plochy, k ulici Všešarská ▪ respektovány budou podmínky pro průchod lokálního biokoridoru ▪ při využití lokality budou respektovány vyznačené směry propojení především pro pěší a cyklisty (B – C - D - E) mohou být využity podmínky pro možnost realizace drobné vodní plochy ▪ Plocha změny Z08b bude využita např. pro rozšíření stávající komunikace, zajištění dopravní obsluhy ploch rekreace – Z08 a Z15 včetně zajištění dopravy v klidu a plochy přestavby P06 a zastavitelné plochy Z29.
lokální podmínky	▪ při umísťování zástavby budou respektovány zařízení, trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro a TS)
etapizace	▪ není stanovena

(15)

Zastavitelná plocha - Z09	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov, severozápadně od ulice Všešarská
plocha	0,20 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanoveno
funkční vymezení	▪ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z09)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,3 ▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy v ulici Všešarská)
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(16)

Zastavitelná plocha - Z10	
lokalizace	Severovýchodně od zástavby v lokalitě Hačalka
plocha	0,27 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanoveno
funkční vymezení	▪ PV2 - veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně (Z10)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ nejsou stanoveny, v lokalitě nebude realizována zástavba ve smyslu budov ▪ v lokalitě je uvažováno s možností realizace parkoviště s omezenou kapacitou a dětského hřiště
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(17)

Zastavitelná plocha - Z11	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov, jižně od ulice Všešarská
plocha	1,45 ha
podmínka pro rozhodování	▪ územní studie na východní části plochy
funkční vymezení	▪ ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň (Z11a) ▪ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z11b) ▪ ZS – zeleň - soukromá (Z11c)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím (posuzováno v místě průniku vnějšího obvodu zástavby s nejvyšším místem rostlého terénu), KZSP max. 0,4, KNZSP min. 0,3 ▪ zástavba v ploše změny Z11b nebude hmotou ani výškou vytvářet nežádoucí dominantu, která by konkurovala kostelu sv. Jana Křtitele a bude dodržovat charakter původní zástavby v okolí kostela ▪ plocha změny Z11b je podmíněně zastavitelná, pokud bude v souladu s právními předpisy a koncepcí využití celé lokality stanoven (dohodnut) způsob dopravního napojení jednotlivých stavebních pozemků ▪ oplocení bude řešeno s ohledem na charakter lokality - výška oplocení nebude ovlivňovat průhledy do centra obce, architektonické řešení bude respektovat sousedství nemovitě kulturní památky a významné plochy veřejné zeleně
lokální podmínky	▪ při využití plochy změny Z11a bude zachována průchodnost území pro LBK
etapizace	▪ není stanovena

(18)

Zastavitelná plocha - Z12	
lokalizace	Jižní okraj sídla Tehov, západně od ulice Slunečná
plocha	0,41 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba (Z12)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP, KZSP max. 0,15, KNZSP

uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- min. 0,7 - provozované činnosti svými důsledky negativně neovlivní nejbližší plochy bydlení (např. hluk, zápach) - ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nesmí být umístovány stavby včetně oplocení
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(19)

Zastavitelná plocha - Z13	
lokalizace	Jihovýchodní okraj sídla Tehov
plocha	2,56 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z13a, b, c)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím, 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4 - v zastavitelné ploše bude vymezena plocha veřejného prostranství v souladu s právními předpisy (§ 7 vyhl. 501/2006 Sb.) - v rámci navazujících správních řízení je nutné si vyžádat provedení báňského odborného posudku a využít postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. - Vytvořeny budou podmínky pro možnost propojení pro pěší a cyklisty (P – Q)
lokální podmínky	poddolované území
etapizace	není stanovena

(20)

Zastavitelná plocha - Z14	
lokalizace	severní okraj místní části U Srubu
plocha	0,36 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z14)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím (posuzováno v místě průniku vnějšího obvodu zástavby s nejvyšším místem rostlého terénu), KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,6 - architektonickým výrazem, hmotovým řešením a hustotou bude nová zástavba navazovat na sousední stabilizovanou zástavbu (max. 2 rodinné domy) - ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nesmí být umístovány stavby včetně oplocení
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(21)

Zastavitelná plocha - Z15	
lokalizace	Západně od sídla Tehov, jižně od Říčanského potoka
plocha	1.02 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru (Z15)
Podmínky prostorového uspořádání,	výšková hladina zástavby max. 1NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu (např. klubovna vč. hygienického zařízení včetně

technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	navazujících zpevněných ploch) 80 m ² . Zástavba bude umístována k jižnímu okraji. - při využití lokality budou respektovány vyznačené směry propojení především pro pěší a cyklisty - Při využití lokality bude respektována poloha ve VKP. Umístěn zde může být sportovní mobiliář. Vytvořeny budou podmínky pro možnost propojení pro pěší a cyklisty (stezka do Světic) A – B.
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(22)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z16k	
lokalizace	Západní a severní část řešeného území (koridor pro přeložku silnice II/107)
plocha	52,38 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	DS1 – dopravní infrastruktura – silniční – silniční síť (Z16k)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- řešena bude především návaznost na stávající silniční síť - minimalizovány budou zásahy do zastavěného území - minimalizovány budou zásahy do přírodně cenných lokalit, zachována bude plná funkčnost skladebných částí ÚSES - navrhována budou opatření ke snížení zatížení navazujících a nejbližších ploch především urbanizovaného území negativními důsledky provozu na navrhované silnici (přeložka silnice II/107) - budou řešena křížení s vymezenými zastavitelnými plochami - koridory pro dopravní infrastrukturu (Z17k) a koridory pro vedení DI pěší a cyklistické (propojení N07, L - M) a další cestní sítě v krajině
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(23)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z17k	
lokalizace	Severní část řešeného území (koridor pro obnovu účelové komunikace)
plocha	1,9 ha
podmínka pro rozhodování	není stanovena
funkční vymezení	DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- minimalizovány budou zásahy do přírodně cenných lokalit, zachována bude plná funkčnost skladebných částí ÚSES - komunikace bude doplněna liniovou zelení
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(24)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z18k	
lokalizace	Severně od okraje sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace), mezi koridorem Z17k a propojením N05
plocha	0,47 ha
podmínka pro	není stanovena

rozhodování	
funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ komunikace bude doplněna liniovou zelení – nízkorostoucí dřeviny (např. trnky, šípky) tak, aby nenarušily solitérní postavení lípy, památného stromu ▪ respektována bude stávající zeleň a památky lokálního významu
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(25)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z19k	
lokalizace	Východně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace)
plocha	0,47 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ komunikace bude doplněna liniovou zelení
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(26)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z20k	
lokalizace	Jihovýchodně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace), mezi jižním okrajem zastavěného území Tehova v ulici Ke Srubům a lokalitou „U Srubu“ a dále pokračuje cestou k lokalitě „Hajdaláci“
plocha	1,31 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ respektována bude stávající zeleň ▪ respektovány budou plochy lesa ▪ šířkové parametry komunikace budou řešeny s ohledem na možnost parkování vozidel v souvislosti se sezónním sportovním rekreačním využitím zejména jižní části řešeného území
lokální podmínky	▪ koridor vymezený mezi jižním okrajem zastavěného území Tehova a lokalitou „U Srubu“ je vymezen pro možnost úpravy šířkových parametrů stávající komunikace
etapizace	▪ není stanovena

(27)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z21k	
lokalizace	Jižně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace), mezi cestou do Údolí Raků (pokračující z ulice Slunečná) a lokalitou „U Srubu“
plocha	0,32 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena

funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ respektována bude stávající zeleň ▪ respektovány budou plochy lesa
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(28)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z22k	
lokalizace	Jižně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace mezi Tehovem a Věstary)
plocha	0,36 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ respektována bude stávající zeleň
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(29)

Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z23k	
lokalizace	Jihozápadně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace mezi Tehovem a Věstary)
plocha	0,70 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ respektována bude stávající zeleň ▪ liniová zeleň bude realizována na západní straně cesty
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(30)

Zastavitelná plocha - Z24	
lokalizace	Jižně od čistírný odpadních vod
plocha	0,019 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ respektovány budou břehové porosty Říčanského potoka ▪ nebude narušena funkčnost lokálního biokoridoru
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny

etapizace	▪ není stanovena
-----------	------------------

(31)

Zastavitelná plocha - Z25	
lokalizace	Východně od čistírny odpadních vod
plocha	0,03 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ plocha bude využívána pro krátkodobé řízení nakládání s komunálním odpadem ve sběrné dvoře ▪ respektovány budou břehové porosty Říčanského potoka ▪ nebude narušena funkčnost lokálního biokoridoru
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(32)

Zastavitelná plocha - Z26	
lokalizace	severovýchodní okraj řešeného území, jižně od silnice 1. třídy v ulici U Chirany (vazba na Tehovec)
plocha	0,15 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP, KZSP max. 0,5 ▪ zástavba nebude umístována ve vzdálenosti menší než 25m od okraje lesa, s ohledem na zachování plné funkčnosti LBK nebude umístována na jižní kraj zastavitelné plochy
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(33)

Zastavitelná plocha - Z27	
lokalizace	západní okraj sídla Tehov, jižně od ulice Panská
plocha	0,94 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z27a) ▪ ZS - zeleň – soukromá (Z27b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5. ▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy)
lokální podmínky	▪ při umístování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. kanalizace, vedení elektro)
etapizace	▪ není stanovena

(34)

Zastavitelná plocha - Z28k	
lokalizace	západní okraj sídla Tehov, propojení místní komunikace od areálu ČOV do ulice Panská
plocha	0,13 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Zachována bude funkčnost ČOV a plochy odpadového hospodářství a možnost jejich dopravní obsluhy
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(35)

Zastavitelná plocha - Z29	
lokalizace	Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská
plocha	0,31 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ SV – plochy smíšené obytné - venkovské (Z29a) ▪ ZS - zeleň – soukromá (Z29b)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5. ▪ Zástavbu lze realizovat za podmínky, že bude zajištěno dopravní napojení v souladu s právními předpisy ▪ Využití lokality nebude narušovat funkčnost lokálního biokoridoru
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(36)

Zastavitelná plocha - Z30	
lokalizace	Jihozápadní okraj místní části Hačalka
plocha	0,04 ha
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Nejsou stanoveny
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

c.2.b KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU - KORIDORY PRO VEDENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ

(v hlavním výkrese osy koridorů vyznačeny přerušovanou čarou)

(37)

Koridor N01	
lokalizace	Západní část řešeného území
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	▪ Pěší a cyklistická stezka mezi Tehovem a Světicemi (cyklostezka)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek ▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků
etapizace	▪ není stanovena

(38)

Koridor N05	
lokalizace	Východní okraj sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	▪ Pěší a cyklistické propojení podél areálu radiokomunikací
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek ▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků
etapizace	▪ není stanovena

(39)

Koridor N07	
lokalizace	Severozápadně od sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	▪ Pěší a cyklistické propojení mezi ulicemi v ploše změny Z03d a hranicí řešeného území
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek ▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků
etapizace	▪ není stanovena

(40)

Koridor N08	
lokalizace	Severozápadně od centra sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	▪ Pěší a cyklistické propojení mezi ulicemi v ploše změny Z03d a lokalitou U křížku
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek ▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků
etapizace	▪ není stanovena

(41)

Koridor N09	
lokalizace	Severně od sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	▪ Pěší a cyklistické propojení mezi lokalitou Na Uhlíři a lokalitou Lada
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek ▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků
etapizace	▪ není stanovena

c.2.c PLOCHY PŘESTAVBY

(42)

Plocha přestavby P01	
lokalizace	Západní okraj centra sídla Tehov
Plocha	0,05 ha 1,14 ha
Podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
Cílové funkční vymezení	▪ OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Zachována bude funkčnost vodního systému (Říčanský potok) a stávající vodní plocha ▪ Výšková hladina zástavby max. 2NP a podkroví ▪ Řešení zástavby bude koordinováno s řešením centrálního veřejného prostranství – Svatojánská náves
etapizace	▪ není stanovena

(43)

Plocha přestavby P02	
lokalizace	Část stávající komunikace III/1011 v úseku u rekreační lokality Lada
Plocha	0,42 ha
Podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
Cílové funkční vymezení	▪ DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(44)

Plocha přestavby P03 (a-e)	
lokalizace	Severní okraj zastavěného území severně od centra sídla Tehov
Plocha	Složeno z 5 polygonů - 0,80 ha
Podmínka pro rozhodování	▪ regulační plán ▪ dohoda o parcelaci ▪ při zpracování výše uvedených dokumentů bude řešena plocha Z06 a P03 jako celek
Cílové funkční vymezení	▪ BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (P03a, P03b,

	P03c, P03d, P03e)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4 - zástavba nebude narušovat významný přírodní horizont, nebude vytvářet nežádoucí dominanty - dopravní obsluha pro zástavbu bude zajištěna z veřejného prostranství vymezeného v ploše Z06 regulačním plánem, zapojeného do dopravního systému sídla Tehov z komunikace III. třídy vedené ulicí Panská z východu a z veřejného prostranství vymezeného v zastavitelné ploše Z03 (Z03d).
lokální podmínky	při umísťování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro)
etapizace	není stanovena

(45)

Plocha přestavby P05	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov, jižně od ulice Vřestarská
Plocha	0,15 ha
Podmínka pro rozhodování	není stanovena
Cílové funkční vymezení	RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- Respektovány budou vytvořené podmínky pro propojení pro pěší (D – F) - při využití plochy změny Z11a bude zachována průchodnost území pro LBK
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(46)

Plocha přestavby P06	
lokalizace	Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská
Plocha	0,33 ha
Podmínka pro rozhodování	dohoda o parcelaci
Cílové funkční vymezení	SV – plochy smíšené obytné - venkovské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5. - Zástavbu lze realizovat za podmínky, že bude zajištěno dopravní napojení v souladu s právními předpisy
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

(47)

Plocha přestavby P07	
lokalizace	Údolí raků
Plocha	0,22 ha
Podmínka pro rozhodování	není stanovena
Cílové funkční vymezení	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
Podmínky prostorového uspořádání,	Nejsou stanoveny

technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	
lokální podmínky	nejsou stanoveny
etapizace	není stanovena

c.3. Systém sídelní zeleně

(48) Při rozhodování o změnách v území při využívání území budou respektovány zásady koncepce sídelní zeleně:

- Respektovány a stabilizovány budou stávající plochy vnitrosídelní zeleně.
- Respektovány budou územním plánem vymezené jako samostatný druh ploch s rozdílným způsobem využití plochy sídelní zeleně, které jsou členěny na typy: zeleň - soukromá, zeleň - ochranná a izolační a veřejná prostranství – veřejná zeleň. Za součást systému sídelní zeleně je nutno považovat i plochy zeleně, které jsou součástí veřejných prostranství v uličních prostorech. Plochy jsou vymezeny jako veřejná prostranství – uliční prostory PV1, ale pro systém sídelní zeleně jsou významnější plochy veřejných prostranství – s vyšším podílem zeleně PV2 vymezené v místech rozšíření uličních prostorů. Za součást sídelní zeleně je možno považovat i plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru.
- Posilována bude složka sídelní zeleně spolu s plochami veřejných prostranství. Před nežádoucí výstavbou budou chráněny především plochy veřejných prostranství PV2 a plochy veřejné zeleně. Chráněna bude zeleň v centru sídla ve vazbě na areál kostela – především ve vazbě na komunikační propojení ulic Ke Kostelu a K Višňovce.
- Okraje zastavěného území resp. okraje zastavitelných ploch směrem do krajiny jsou a nadále budou (dle podmínek v lokalitě) tvořeny zahradami se stromovou zelení, které i nadále budou z důvodu posílení krajinného rázu a dálkových pohledů vytvářet přirozený rámec sídla.
- Mimo územním plánem samostatně vymezených ploch systému sídelní zeleně bude tento systém i nadále tvořen plochami zeleně zahrnutými do jiných funkčních ploch. Jde o zeleň veřejně přístupnou (např. v plochách veřejných prostranství), ale i zeleň soukromou (zahradu v rámci ploch bydlení a zeleň v areálech občanského vybavení resp. ploch smíšených, zeleň v areálech výrobních apod.).
- Respektována a chráněna bude zeleň ve vazbě na vodoteče (břehová zeleň), především na tok Říčanského potoka, Rokytky a jejich přítoků, Mnichovky a jejich přítoků. A ve vazbě na vodní plochy (např. Panský rybník, Lada I a Lada II, Doubí atd.)
- Vytvářeny budou podmínky pro úzký kontakt systému sídelní zeleně se skladebnými částmi systému ekologické stability a systémem krajinné zeleně obecně (provázanost liniových prvků zeleně v krajině v kontaktu se zelení na okrajích urbanizovaného území a při průchodu např. vodotečí urbanizovaným územím).

(49) Při rozhodování o změnách v území při využívání území budou respektovány územním plánem vymezené plochy změn pro posílení sídelní zeleně:

- Pro plochy RZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň: Z03e, Z11a, P05,
- Pro plochy RZV – zeleň – ochranná a izolační: Z01c, Z02b, Z03f,
- Pro plochy RZV – veřejné prostranství – s vyšším oddílem zeleně: Z10
- Pro plochy RZV – zeleň – soukromá: Z03g, Z04b, Z05b, Z11c, Z27b, Z29b

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

d.1. Dopravní infrastruktura

d.1.1 Silniční doprava, doprava v klidu

- (50) Respektována bude vymezená a vyznačená stávající silniční síť:
- silnice I. a III. třídy procházející řešeným územím
 - místní obslužné a účelové komunikace zajišťující dopravní obsluhu celého řešeného území
 - cestní síť v krajině
 - stávající plochy sloužící dopravě včetně ploch pro dopravu v klidu
- (51) Respektovány budou územním plánem vymezené a vyznačené:
- Koridor pro přeložku silnice II. třídy (II/107) vyznačený jako plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura – silniční – silniční síť (DS1)
 - silnice I. a III. třídy vyznačené kromě průchodu těchto silnic zastavěným územím jako plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť (DS1)
 - důležité místní obslužné a účelové komunikace jako plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura – silniční – místní (DS2)
 - komunikace místní obslužné a účelové při průchodu zastavěným územím nebo v těsném kontaktu s ním jako plochy veřejných prostranství – uliční prostory (PV1)
 - koridory pro obnovu nebo nové účelové komunikace v nezastavěném území
- (52) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány územním plánem navržené záměry:
- zastavitelná plocha - koridor pro „dopravní infrastrukturu - silniční – silniční síť“:
 - Zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu: Z16k
 - zastavitelné plochy, koridory a plocha přestavby zařazené do ploch „dopravní infrastruktury- silniční – místní a účelové komunikace“:
 - zastavitelná plocha – koridor pro dopravní infrastrukturu: Z17k, Z18k, Z19k, Z20k, Z21k, Z22k, Z23k, Z28k
 - plocha přestavby P02 – úsek stávající silnice III/1011 v úseku kolem rekreační lokality Lada
 - koridory (neprovedené, vyznačené přerušovanou čarou): N01, , N05, N07, N08, N09
 - plochy změn pro veřejná prostranství resp. z hlediska funkčního zařazení vymezené v plochách „veřejná prostranství – uliční prostory“, které jsou mj. využívány pro silniční dopravu:
 - plochy změn: Z01b, Z02c, Z03d, Z05c, Z07b a Z08b,
 - nová veřejná prostranství mohou logicky vzniknout i v rámci realizace zástavby v zastavitelných plochách, které nejsou územním plánem podrobněji řešeny, vymezeny budou např. podrobnější dokumentací – regulačním plánem
 - plochy změn pro veřejná prostranství resp. z hlediska funkčního zařazení vymezené v plochách „veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně“ mohou být využívány pro dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí
 - zastavitelné plochy resp. plochy změn zařazené do jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití, kde je předpoklad řešení mj. i dopravy v klidu:
 - nové parkovací plochy mohou logicky vzniknout ve vymezených plochách změn např. Z01a, Z02a, Z03d, Z06, Z07a, Z07b, Z08b, Z10 a Z13
 - s určitým podílem parkovacích ploch je uvažováno i v rámci navrhované plochy změny v krajině K05 (U Srubů). Pro dopravu v klidu bude vyčleněna plocha, resp. plochy v rámci prostoru veřejného prostranství U Rybníka tak, aby byl respektován charakter prostranství s vodní plochou, zajištěna bezpečnost chodců a dopravní obslužnost přilehlých nemovitostí. S možností vybudování plochy pro dopravu v klidu je uvažováno jižně od ulice Všecká na jihozápadním okraji zastavěného území.

(53) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- stávající místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu mj. i zastavitelných ploch resp. ploch změn budou dle prostorových možností rozšířeny na platnou legislativou požadované parametry
- nová veřejná prostranství (uliční prostory) budou realizována alespoň v minimálních prostorových (šířkových) parametrech stanovených platnými právními předpisy se zohledněním významu komunikace v struktuře dopravního systému sídla vyznačeného v grafické příloze I.B2b – koncepcie veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura
- zastavitelné plochy přiléhající k silnici III. třídy budou napojeny na tyto silnice pokud možno jednou společnou křižovatkou pro každou zastavitelnou plochu řešenou v dostatečných prostorových a rozhledových parametrech. Zástavba v zastavitelné ploše bude pak dopravně obsluhována z vnitřní dopravní sítě z veřejně přístupných místních obslužných komunikací.
- odstavná a parkovací místa budou v lokalitách nové zástavby řešena zejména na pozemcích stavebníků. Tato zásada bude uplatňována dle lokálních podmínek i při dostavbě v prolukách či rekonstrukcích stávající zástavby ve stabilizovaných plochách.
- veřejná parkoviště budou řešena v centru sídla Tehov v rámci vymezených ploch veřejných prostranství. Tato parkoviště budou sloužit parkování především pro návštěvníky zařízení občanského vybavení a parkování majitelů přilehlých nemovitostí a jejich návštěv. Nebudou sloužit pro odstavování vozidel.
- nově realizované (navrhované) komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému
- připojení místních komunikací na silnice II. a III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN
- minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí
- je třeba dbát na rozhledové poměry při připojení křižovatek a stanovení dopravního značení
- uspokojovat nároky na odstavování vozidel, zabezpečit dostatečný počet parkovacích míst
- minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu
- při výstavbě nových pozemních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky, zejména § 9 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- v rámci navazujících správních řízení o umístění stavby silnice II/107 musí být stanovena povinná opatření omezující negativní dopady hluku a prachu po realizaci přeložky silnice II/107 (koridor Z16k) zejména na osadu Lada a na všechny další zastavitelné plochy a zastavěné území, zejména s ohledem na vnitřní i vnější chráněné prostory
- územní plán stanovuje požadavek na mimoúrovňové křížení dopravní infrastruktury pěší a cykloturistické s navrhovaným obchvatem II/107
- musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- Při řešení místních úprav na komunikační síti v sídle budou preferována moderní dopravní opatření, která vedou ke zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti např. zrušení hlavních ulic (přednost zprava), zpomalovací ostrůvky a pruhy, vytvoření střídavých parkovacích míst apod.

d.1.2 Letecká doprava

- (54) Územní plán nevymezuje plochy pro tento druh dopravy.
- (55) Při rozhodování o změnách v území bude respektována poloha celého řešeného území v ochranném pásmu radiolokačních prostředků (přehledových systémů).

d.1.3 Doprava pěší a cyklistická

(56) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- v zastavěném území, především podél průjezdných úseků silnic III. třídy a významných místních komunikací, budou dle prostorových možností doplňovány alespoň jednostranné chodníky
- respektovány budou stávající cyklistické trasy procházející řešeným územím
- důsledně bude chráněno veřejné prostranství (cesta nad areálem kostela směrem k Třešňovce) v celém stávajícím rozsahu spolu s liniovou zelení. V minimálním rozsahu bude umožněna dopravní obsluha plochy změny Z11b a to tak, aby byly minimalizovány zásahy do zeleně (např. jedním sjezdem a souběžnou komunikací v rámci plochy změny Z11b)
- vytvářejí budou podmínky pro navrhované záměry:
 - Propojení pro pěší a cyklisty mezi Tehovem a místní (rekreační) částí Lada
 - Stezka pro pěší a cyklisty mezi Tehovem a Světicemi – **N01** (cyklostezka)
 - Propojení kolem areálu radiostanice – **N05**
 - Propojení pro pěší a cyklisty mezi zastavitelnou plochou Z03 na severozápadním okraji Tehova a Říčanským lesem (hranici řešeného území) – **N07**
 - Propojení pro pěší a cyklisty mezi zastavitelnou plochou Z03 a lokalitou U Křížku – **N08**
 - Stezka pro pěší a cyklisty propojení, resp. propojení pro pěší a cyklisty mezi lokalitou Na Uhlíři a rekreační lokalitou Lada – **N09**
 - Chodník podél silnice III. třídy (pokračování ulice Panská) do Světic (vyznačeno v grafické příloze I.B2b osou koridoru – šíře koridoru je stanovena 6m)
 - Doplnění chodníku podél ulice Všešarská
 - Chodník v severní části ulice Panská
 - Propojení pro pěší a cyklisty mezi místní komunikací od ČOV, podél ul. Všešarská na západní okraj centra a dále a přes zastavitelnou plochu Z11 na propojku ulic Ke Kostelu a K Višňovce
 - Stezka pro pěší a cyklisty mezi Tehovem a Světicemi
 - Propojení jižního okraje zástavby v ulici Ke Srubům a ulice Šlaisova
 - Propojení ulice Slunečná na jižním okraji zastavěného území k ploše změny v krajině K05, resp. koridorem Z20k
- propojení především pro pěší a cyklisty, které je nutno dle konkrétních podmínek dále prověřit a upřesnit (vyznačeno plovoucí značkou – šipkami ve směru propojení):

1.

Propojení A – B – C – D – E	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Pěší a cyklistické propojení mezi pěší a cyklistickou stezkou vedenou západně od sídla Tehov k sídlu Světic, dále k místní komunikaci od ČOV, severně podél ul. Všešarská na západní okraj centra
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- Vedení komunikace bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek - Plochy pro vedení propojení budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků

2.

Propojení D – F – G	
lokalizace	Jižní část sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Pěší propojení mezi stezkou vedenou podél severní strany ulice Všešarská přes zastavitelnou plochu Z11 na propojku ulic Ke Kostelu a K Višňovce a dále přes lesopark Třešňovka na jižní okraj zástavby ležící západně od ulice Slunečná
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- Vedení komunikace bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek - Plochy pro vedení propojení budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků

3.

Propojení H – I	
lokalizace	Severovýchodní část sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Pěší a cyklistické propojení mezi ulicí Hasičská a účelovou komunikací vedenou východně od ulice Na Uhlíři
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	Vedení komunikace bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek

4.

Propojení J – K	
lokalizace	Severovýchodně od sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Pěší a cyklistické propojení mezi pokračováním ulice Na Uhlíři východním směrem a navrhovaným propojením N09 do místní (rekreační) části Lada
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek - plochy pro vedení propojení budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla – dopravní infrastruktury (stezky pro pěší a cyklisty včetně souvisejících staveb a zařízení a opatření) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.).

5.

Propojení L – M	
lokalizace	Západní část řešeného území
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Pěší a cyklistické propojení mezi sídlem Tehov a Hačalkou (vč. křížení se záměrem Z16k)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- Vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek - Plochy koridoru budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků – bude řešeno bezpečné křížení tohoto propojení

	a navrhované přeložky silnice II. třídy • Způsob křížení s navrhovanou přeložkou silnice II/107 bude upřesněn v rámci podrobného řešení této přeložky
--	---

6.

Propojení P - Q	
lokalizace	Jihovýchodní okraj sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Propojení jižního okraje zástavby v ulici Ke Srubům a ulice Šlajsova
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	• Vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek • Plochy koridoru budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků.

7.

Propojení R - S	
lokalizace	Jižně od sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Propojení ulice Slunečná na jižním okraji zastavěného území k ploše změny v krajině K05, resp. koridorem Z20k
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	• Vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních, majetkových apod.) podmínek • Plochy koridoru budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků.

8.

Propojení T - U	
lokalizace	Severní část sídla Tehov
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	Pěší propojení centra Tehova (Svatojánská náves, případně ulice Panská) s budoucím uličním prostorem v zastavitelné ploše Z06 a dále vedené k lokalitě U Křížku
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	• Vedení bude upřesňováno dle prostorových podmínek a možností v území

- f) pro vedení turistických tras a cyklotras může být mj. využíváno stávajících komunikací a cest v nezastavěném území
- g) trasování komunikací pro pěší a cyklisty je (mimo plochy s rozdílným způsobem využití primárně určené pro dopravu) umožněno v rámci stanovených podmínek využití i dalších ploch s rozdílným způsobem využití
- h) propojení **N05, N07 - N09** určené pro pěší a cykloturistiku budou dále navrhovány jako nepevněné cesty s travnatým nebo mlatovým povrchem, osazené ovocnými alejemi, coby značené cyklotrasy.
- i) Propojení **N01** bude realizováno jako cyklostezka
- j) Účelové komunikace a cesty v krajině vč. navržených je ve vhodných lokalitách možno využít i pro jízdu na koni

d.2. Technická infrastruktura

(57) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací (v místech, kde to prostorové podmínky umožní)
- realizace zástavby v zastavitelných plochách je podmíněna zajištěním technické infrastruktury napojením na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci s odvedením odpadních vod na ČOV. *
- realizace zástavby v zastavitelných plochách a kapacitně významné záměry ve stabilizovaných plochách jsou podmíněny přípustností za podmínky, že bude prokázáno, že je zajištěna technická infrastruktura pro sídlo nebo jeho část v dostatečné kapacitě (zejména zásobování pitnou vodou, dostatečná kapacita ČOV)

d.2.1 Vodní hospodářství

(58) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně režimu jejich ochranných, resp. manipulačních pásem
- do ochranných (manipulačních) pásem vodních toků nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly negativně ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta
- oplocení bude umístěno ve vzdálenosti 6 m od osy drobného vodního toku
- v lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhorsily oproti stavu před výstavbou (přednostně budou dešťové vody z čistých ploch řešeny vsakem na přilehlých pozemcích)
- respektovány budou stávající vodovodní řady. Zdrojem vody pro řešené území je a do budoucna bude Skupinový vodovod Region Jih
- respektováno bude územním plánem navržené prodloužení vodovodní sítě do dosahu zastavitelných ploch v souladu s PRVK
- respektována bude stávající oddílná kanalizační síť včetně staveb a zařízení na kanalizační síti
- odpadní vody ze sídla Tehov a místní části Hačalka budou i nadále odváděny na centrální čistírnu odpadních vod v Tehově. V ostatních částech řešeného území budou likvidovány odpadní vody individuálně v souladu s právními předpisy.
- pro zajištění odvádění splaškových vod ze zastavitelných ploch bude respektováno územním plánem navržený systém prodloužení kanalizační sítě (v souladu s PRVK) do jejich dosahu
- výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna výstavbou vodovodních a kanalizačních řadů napojených na centrální čistírnu odpadních vod a zdroje pitné vody, prověřena bude kapacita centrální čistírny odpadních vod a zdrojů pitné vody
- v rozvojových plochách budou v následné dokumentaci zpracované jako podklad pro rozhodování o změnách v území řešeny odpovídající zdroje vody pro hašení požárů
- Dešťové vody budou v maximálně možné míře likvidovány na jednotlivých pozemcích akumulací s následným využitím a vsakem.
- Odvodnění chodníků a komunikací v daných lokalitách bude v co největší míře řešeno lokálně, odvedení vody do zelených pásů a ploch podél komunikací a parkovacích míst, kde bude zasakována pomocí vhodných zasakovacích prvků (např. vsakovací průlehy, příkopy, retence kombinovaná se vsakem).
- Dešťové vody, které nebude možné zasakovat na pozemcích jednotlivých staveb, a budou likvidovány vypouštěním do vodního toku, budou nejprve retenovány a následně regulovaně vypouštěny.

* Rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2019 byla zrušena část ÚP Tehov, a to v části týkající se povinnosti napojit plochu pro bydlení individuální s kódem Z14 na centrální zásobování pitnou vodou a kanalizační systém. Reakcí na tento rozsudek je Změna č. 1 ÚP Tehov, která řeší odpovídající doplnění čl. 57 písm. b).

- o) Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.
- p) U navrhovaných ploch zástavby, která se bude nacházet na meliorovaných pozemcích, je nutné meliorace zachovat ve smyslu ustanovení § 56 odst. 4 vodního zákona.

d.2.2 Energetika

- (59) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) respektovány budou trasy, rozsah a režim ochranných pásem vedení a zařízení elektrizační soustavy (VN 22 kV)
 - b) respektován bude stávající systém zásobování obce elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem,
 - c) nová vedení trasovaná v rámci urbanizovaného území budou přednostně řešena jako kabelová vedení
 - d) nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami (rekonstrukcí) zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovaným zařízením v místech soustředěné spotřeby. Lokalizaci staveb a zařízení technické infrastruktury umožňují stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 - e) respektovány budou stávající STL plynovody a plynárenská zařízení
 - f) u nové zástavby (v plochách změn i ve stabilizovaných plochách) bude preferováno napojení na zemní plyn

d.2.3 Telekomunikace

- (60) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) stabilizován je areál „radiostanice“
 - b) ÚP nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby
 - c) respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem
 - d) respektován bude průchod radioreléových spojů včetně jejich ochranných pásem
 - e) respektován bude režim ochranných pásem radiolokačních zařízení letišť

d.2.4 Nakládání s odpady

- (61) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) Nakládání s komunálními odpady bude zajištěno v souladu s právními předpisy (sběrem do speciálních nádob např. popelníc a svozem specializovanou firmou)
 - b) i nadále budou separovány recyklovatelné složky TKO, nádoby na sběr budou umístěny v dopravně přístupných lokalitách,
 - c) shromažďování a odvoz biologického (nezávadného) odpadu bude nadále zajištěn v souladu s právními předpisy zejména ve vymezené ploše u stávající ČOV a individuálním svozem
 - d) shromažďování a odvoz nebezpečného, velkoobjemového a kovového odpadu bude zajišťován sběrem do kontejneru – trvale nebo jednorázově umístěného na Obci Tehov určeném místě
 - e) nakládání s odpady produkovanými v rámci výrobních areálů a výrobních objektů budou zajištěno v souladu s právními předpisy majiteli a provozovateli výrobních aktivit

d.2.5 Těžba nerostných surovin

- (62) Při rozhodování o změnách v území budou respektovány plochy:
- a) ložiska nevyhrazených nerostů (Všestary – Menčice, stavební kámen)
 - b) v řešeném území evidovaná poddolovaná území (Tehov 1 a Tehov2)
- (63) V řešeném území se nenacházejí chráněná ložisková území, výhradní ložiska nerostných surovin ani prognózní ložiska nerostných surovin
- (64) Na místech, kde se vyskytuje poddolované území, viz koordinační výkres, je nutné v rámci navazujících správních řízení si vyžádat provedení báňského odborného posudku a využít postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“

d.3. Občanské vybavení

- (65) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady:
- a) Respektována budou stávající zařízení a plochy (areály) občanského vybavení v řešeném území.
 - b) Respektovány budou plochy územním plánem vymezené jako samostatný typ ploch s rozdílným způsobem využití:
 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
 - občanské vybavení – hřbitovy (OH)
 - c) Ostatní objekty a zařízení občanského vybavení je a bude jako přípustné využití možno užívat a realizovat především v plochách smíšených obytných – venkovských, případně v plochách výrobních především jako součást areálu. Zařízení občanského vybavení převážně lokálního významu, bez negativních vlivů (na životní prostředí a pohodu bydlení) na okolí, jsou přípustné i v plochách bydlení.
 - d) Umístění takového zařízení bude vždy posuzováno s ohledem na lokální podmínky – prostorové, nároky na dopravní obsluhu, případně negativní dopady provozované činnosti – tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění životního prostředí a pohody bydlení na sousedních a nejbližších plochách bydlení.
- (66) Územní plán vymezuje pro možnost posílení občanského vybavení plochu přestavby v centru sídla Tehov P01. ÚP nevymezuje další plochy změny pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu, kterými jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Umístění těchto staveb a zařízení občanského vybavení umožňují stanovené podmínky využití dalších typů ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území.
- (67) Pro možnost realizace nového hřbitova je vymezena zastavitelná plocha Z07..

d.4. Veřejná prostranství

- (68) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) respektovány a stabilizovány budou plochy stávajících veřejných prostranství, které budou dle prostorových možností zkvalitňovány
 - b) respektovány budou územním plánem vymezené plochy s rozdílným způsobem využití:
 - veřejná prostranství – uliční prostory PV1. Plochy s kódem PV1 charakterizují urbanistickou strukturu sídla (společně s plochami dopravní infrastruktury. Vymezeny jsou tyto plochy změn: **Z01b, Z02c, Z03d, Z05c, Z07b, Z08b**

- veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně PV2. Plochy veřejných prostranství, na nichž se významným podílem uplatňuje i veřejná zeleň, jsou např. v plochách rozšířených uličních prostorů označeny kódem PV2. Vymezena je tato plocha změny: **Z10**
- c) Další plochy veřejných prostranství včetně ploch s významným podílem zeleně mohou být součástí i dalších ploch s rozdílným způsobem využití než plochy veřejných prostranství, např. plochy bydlení, občanského vybavení nebo ploch smíšených obytných.
- d) Funkce veřejných prostranství bude přednostně posilována v centrální části sídla, především formou jejich regenerace (prostorové vymezení ploch pro jednotlivé funkce veřejného prostranství, zkvalitnění povrchů, údržba zeleně apod.). Podíl významných místních obslužných komunikací bude realizován dle prostorových podmínek alespoň jednostranný chodník.
- e) Zkvalitňována by měla být především dvě nejvýznamnější veřejná prostranství v centru Tehova – Svatojánská návěs a U Rybníka. Svatojánská návěs by si měla zachovat svůj charakter centrálního veřejného prostranství. Vzhledem k návaznosti významných objektů občanského vybavení je nutno funkci dopravy na tomto veřejném prostranství koordinovat a prostorově segregovat tak, aby byla zajištěna především bezpečnost pěších. Veřejné prostranství U Rybníka by mělo mít funkci méně významnou v hierarchii veřejných prostranství a to především s ohledem na charakter zástavby, která tvoří rámec tohoto prostoru. Částečně by mohlo tvořit zázemí pro dopravu v klidu v centru sídla, ale především by mělo sloužit okolí drobné vodní plochy, kromě dopravní obsluhy pro přílehlou zástavbu, pro pěší a tudíž má potenciál být prostorem s kulturně společenskou funkcí přispívající k sociální soudržnosti obyvatel. Při regeneraci tohoto prostranství bude zachován min. 35 % podíl vodní plochy z vymezené plochy veřejného prostranství – uliční prostory (PV1) – plochy vymezené hranicí zastavěných stavebních pozemků vč. zahrad a ústími sousedních ulic a veřejných prostranství.
- f) Svůj charakter si zachová i hlavní urbanizační osa v centru Tehova – ulice Panská a to zachováním charakteru zástavby tvořící především její severní stranu a zachováním liniové zeleně. S tímto ohledem by měla být vedena péče o tuto zeleň (včasně podsazení s ohledem na věk a zdravotní stav zeleně)
- g) Na systém veřejných prostranství bude vázán systém hlavních pěších tahů a cest, případně cyklistických tras apod.
- h) Forma oplocení jednotlivých stavebních pozemků přiléhajících zejména k významným veřejným prostranstvím bude řešena tak, aby veřejné prostranství nebylo sevřeno vysokým neprůhledným oplocením, aby i soukromý prostor před jednotlivými nemovitostmi vizuálně komunikoval s veřejným prostranstvím.
- i) V zastavitelných plochách nebo při rekonstrukci stávajících veřejných budou veřejná prostranství dle prostorových možností vymezována v alespoň minimálních prostorových parametrech dle platné legislativy.

d.5. Požadavky civilní ochrany

(69) Při rozhodování o změnách a využívání území budou respektovány požadavky civilní ochrany:

- a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
Řešené území není dotčeno rozsahem možného průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
V řešeném území se na západním okraji řešeného území nachází vodní nádrž (Panský rybník), která by mohla např. při extrémním srážkovém úhrnu ohrozit stávající zástavbu ležící pod hrází (sousední sídlo Světlá). V území možného ohrožení nejsou vytvářeny podmínky pro vznik zástavby. Územní plán vymezuje nad Panským rybníkem plochu umožňující v budoucnu realizaci další vodní plochy, která by díky své retenční kapacitě měla případné riziko dále eliminovat.
Řešeným územím protékají drobné vodní toky, na kterých nejsou realizována vodní díla, z nichž by

mohla vzniknout průlomová vlna.

- b) Zóny havarijního plánování
Respektovány budou stanovené zóny havarijního plánování. Severní částí řešeného územím prochází silnice I. třídy, která má stanoveno pásmo havarijního plánování.
Obec nemá zpracovaný vlastní havarijní plán pro případ vážné dopravní nehody, kdy dojde ke kolizi vozidel přepravujících nebezpečné plynné nebo kapalné látky.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí
V obci není vybudován stálý tlakově odolný kryt. Nové stálé úkryty nejsou navrhovány.
V případě vzniku mimořádné události vyžadující úkrytí, budou v mírové době využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a provádění úprav proti pronikání nebezpečných látek. V případě válečného stavu se pro ukrytí obyvatelstva budou budovat improvizované úkryty.
- d) Evakuace obyvatelstva a jeho ukrytí
V případě potřeby evakuace jsou v obci plánována přijímací a evakuační střediska:
 - Objekt obecního úřadu a veřejné prostranství Svatojánská návěs
 - Zastávka autobusu jižně od místní části Hačalka
- e) Skladování materiálu CO a humanitární pomoci.
Sklady CO ani humanitární základna nejsou navrhovány.
Výdejní sklad v obci bude určen podle potřeby v některém z obecních objektů, dle konkrétní situace pravděpodobně v budově OÚ.
- f) Vývezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
ÚP nenavrhuje v řešeném území plochy pro průmyslovou, zemědělskou nebo jinou činnost, která by ohrožovala životní prostředí. Pokud budou ve vymezených rozvojových plochách takové záměry, které by využívaly nebezpečných látek, pak budou podmínky pro jejich uskladnění a manipulaci s nimi stanoveny při rozhodování o změnách v území.
- g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých po mimořádné události
Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou využity plochy rozšířených uličních prostorů, parkovišť a manipulační plochy, účelová komunikace pokračující východním směrem z ul. Na Uhlíři.
- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
V řešeném území se nenachází zdroj možného úniku nebezpečných látek. ÚP takové zdroje (plochy, stavby a zařízení) nenavrhuje.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
Sídla v řešeném území jsou zásobována pitnou vodou z vodovodního systému, který je součástí skupinového vodovodu Region Jih.
Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno dopravou pitné vody v množství max. 15l/den/os cisternami z nejbližších zdrojů a z vlastního zdroje (akumulace 25m³) – vodárna Pod Hůrou. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu a domovních studní, včetně vlastního obecního zdroje s malým vodojemem ve vodárně Pod Hůrou. Cisterny s pitnou vodou, případně agregáty budou v případě potřeby umístěny na veřejně přístupných místech v řešeném území:
 - na veřejném prostranství – Svatojánská návěs
 - v západní části ul. Panská
 - v ul. Dlouhá
 - na jižním okraji místní části Hačalka
 Samostatně bude voda zabezpečena pro základní a mateřskou školu s umístěním v rámci areálu;

j) **Požární ochrana**

Požární voda je zabezpečena ze stávajících vodních ploch (Panský rybník, nádrž v centru Tehova), kde je zřízeno odběrné místo (pokrytí území 600m od odběrného místa). Pro ostatní území bude potřeba požární vody zajištěna ze skupinového vodovodu Region Jih ze stávajících a pro novou zástavbu nově realizovaných hydrantů pro odběr požární vody.

Musí být respektovány požární nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů. Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

k) **Zájem obrany státu**

Je nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb., viz „Vyjmenované druhy staveb“ na str. 79 textové části odůvodnění tohoto územního plánu.

e) Koncepte uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1. Systém krajinné zeleně

(70) Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce systému krajinné zeleně:

- Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních
- Při plánování změn a využívání krajiny budou respektovány zásady stanovené pro charakter krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních:
 - Chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků
 - Posilovat retenční schopnost krajiny
 - Nerozšiřovat zástavbu do krajiny formou, která by narušila krajinný ráz
 - Nerozšiřovat stávající lokality rekreačních chat
 - V nezastavěném území nebudou umísťovány výškové stavby typu větrných elektráren
- Respektovány budou stávající plochy lesa, které tvoří významnou část východního a jihovýchodního okraje řešeného území. Při využívání ploch sousedících s PUPFL bude respektováno pásmo 50 m od hranice lesa, případně v odůvodněných případech bude příslušným orgánem stanovena minimální vzdálenost staveb od okraje lesa (např. min. 30 m, vzdálenost bude stanovena podle průměrné výšky porostu v mýtném stavu).
- Pro možnost zalesnění je možno využít stanovených podmínek pro plochy NZ – plochy zemědělské, které zalesnění uvádějí jako jedno z podmíněně přípustného využití. Pro zalesnění mohou být využívány především plochy ve vazbě na stávající plochy lesa, na půdách nižší třídy ochrany při zohlednění systému zemědělských účelových komunikací a s ohledem na organizaci ploch tak, aby nevznikaly zbytkové, obtížně obhospodařovatelné plochy
- Respektováno bude vymezení ploch přírodní krajinné zeleně, které vychází především z vymezení skladebných částí systému ekologické stability – především biocenter vymezených mimo plochy lesa.
- Své funkce v krajině budou plnit plochy trvalých travních porostů, vymezené územním plánem většinou jako plochy smíšené nezastavěného území. Respektovány budou stanovené podmínky jejich využití zabraňující jejich celoplošnému zornění a přispívající tak k zachování a posílení retenčních schopností krajiny a krajinného rázu. V řešeném území se uplatňují především v nivě

Říčanského potoka, jižně od sídla Tehov a v území mezi východním okrajem sídla Tehov a masivem lesa ve východní části řešeného území.

- Plochy smíšené nezastavěného území, které jsou součástí VKP (vyznačeno v koordinačním výkrese) nebudou intenzivně zemědělsky využívány, preferována bude jejich funkce přírodní, ekostabilizační a případně rekreační – ve formě, která nenaruší přírodní hodnoty území.
- Významná krajinná liniová zeleň (stávající i navrhovaná) v parametrech interakčních prvků bude převážně navazovat na účelové komunikace a cesty v nezastavěném území a na vodoteče s ohledem na to, aby docházelo ke ztížení obhospodařování či narušení organizace ZPF v území. Obnovována bude tradice solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny), přitom budou respektovány stávající významné stromy a skupiny stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny. Umístění navrhované liniové zeleně podél účelových komunikací a cest v krajině musí umožňovat vjezd i těžké zemědělské techniky na jednotlivá pole.

e.2. Koncepte uspořádání krajiny

(71) Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce uspořádání krajiny:

- Respektováno bude územním plánem stanovené rozdělení nezastavěného území jako části řešeného území do následujících krajinnotvorných druhů ploch s rozdílným způsobem využití, resp. do jejich typů a podtypů a budou respektovány stanovené podmínky jejich využití (kap.f.):
 - Plochy vodní a vodohospodářské:**
 - vodní plochy a toky (W)
 - Plochy zemědělské:**
 - plochy zemědělské (NZ)
 - Plochy lesní:**
 - plochy lesní (NL)
 - Plochy přírodní:**
 - Plochy přírodní (NP) – s vysokým přírodním potenciálem, s potřebou ochrany přírodních prvků. Nejčastěji zahrnují skladebné části systémů ekologické stability funkční nebo skladebné části určené k vymezení, prvky a lokality ochrany přírody, jejich nejbližší okolí apod.
 - Plochy smíšené nezastavěného území:**
 - plochy smíšené nezastavěného území (NSX) – plochy, v nichž není možné nebo nezbytně nutné stanovit hlavní (převažující) způsob využití. Charakter možného (vhodného) způsobu využití je vyznačen odpovídajícím indexem, případně více indexy. Využití takových ploch bude koordinováno tak, aby ve výsledku byly jednotlivé funkce (způsob užívání) ve vzájemném souladu.
 - Rekreace**
 - rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN) – plochy zeleně v návaznosti na zastavěné území vhodné k extenzivnímu rekreačnímu využití s minimalizací přípustných staveb
- Převažovat i nadále budou ve střední a západní části řešeného území (okolí sídla Tehov) plochy zemědělské, které budou členěny systémem účelových (zemědělských) komunikací.
- Východní a částečně jižní část řešeného území si zachová svůj přírodní charakter, který je definován rozsáhlými plochami lesa.
- Plochy lesa jižně od sídla Tehov mohou být využívány pro nepobytové formy rekreace, které nebudou v rozporu s podmínkami ochrany PUPFL např. pro cyklostezky, stezky pro pěší a cyklisty vč. sportovní formy – singltreky, hipostezky.
- V nezastavěném území budou ohledem na průchodnost krajiny obnovovány zaniklé cesty a účelové komunikace případně budou doplňovány nové (např. v souvislosti s řešením KPÚ). Tyto linie

v krajině budou doplňovány liniovou zelení (např. jednostrannou výsadbou dřevinné zeleně /stromové případně dle charakteru lokality i keřové patro/).

- f) Území západně od sídla Tehov, jižně od silnice III. třídy mezi Tehovem a Světicemi (ul. Panská) v návaznosti na tok Říčanského potoka a Panského rybníka si zachová svůj přírodní charakter. Po jižním okraji tohoto území bude vedena cyklostezka. Východně od Panského rybníka a koridoru pro navrhovanou přeložku silnice II/107 jsou vytvořeny podmínky pro případný vznik nové vodní plochy (územní rezerva), jejíž severní břehy by mohly sloužit v budoucnu pro rekreaci uživatelů řešeného území jako pobytové louky.
- g) Respektovány budou krajinné hodnoty území – především chráněné části krajiny (např. významné krajinné prvky apod.) a další např. břehové porosty kolem vodních ploch a vodotečí, plochy vymezených skladebných prvků územního systému ekologické stability a veškeré plochy ekologicky významné (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady, trvalé travní porosty apod.), menší plochy lesních porostů.
- h) Chráněna budou veškerá krajinářsky, geologicky, paleontologicky a biologicky cenná území.
- i) Chráněny budou plochy a linie vzrostlé zeleně v krajině i zastavěném území. Tento druh zeleně bude postupně doplňován v potřebných lokalitách či úsecích. Obnovována bude tradice solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny – lípa, javor, jasan, bříza jako „pionýrská dřevina“), přitom budou respektovány stávající významné stromy a skupiny stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny.
- j) Větší zemědělské plochy budou dále v souladu s komplexními pozemkovými úpravami rozčleňovány liniemi významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků (vyznačeno grafickou značkou v příloze I.B2a – Hlavní výkres) a dle potřeby výsadbou mimolesní zeleně – remízků (na hůře využitelné plochy u rozcestí, u vodotečí, na vyvýšené kóty nad sídly, keře k patám stožárů elektrického vedení apod., pro ozelenění jsou vhodné domácí druhy dřevin včetně keřového patra).
- k) Na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch budou vytvářeny přechodové pásy travních porostů.
- l) Využití zemědělských pozemků bude respektovat především ve svažitých partiích konfiguraci terénu, která přináší riziko vodní eroze. Zemědělské využívání zorných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků. V lokalitách ohrožených erozí nebudou pěstovány širokořádkové plodiny – např. kukuřice, brambory, řepa, bob setý, sója, slunečnice apod.
- m) Ve volné krajině je nepřípustná realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, zvláště pak objekty dominantního výrazu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny). Výstavba větrných elektráren není možná ani v plochách změn.
- n) V nezastavěných plochách v krajině nebude umísťováno trvalé pro zvěř neprostopupné 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).

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

(72)

Plocha změny v krajině K01	
lokalizace	Jižně od sídla Tehov, Třešňovka
plocha	2,95 ha
funkční vymezení	RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru
specifikace využití lokální podmínky	Zázemí pro nepobytovou rekreaci, obnova a doplnění původního obecního sadu, lesopark, mobiliář (např. lavičky, odpadkové koše, informační systém), pobytové louky, ohniště (grill) s posezením, venkovní učebna (přírodní amfiteátr). Při využití lokality bude respektován průchod skladebné části ÚSES - LBK. Vytvořeny budou podmínky pro možnost pěšího (příp. pro cyklisty) propojení F – G. Možnosti využití budou prověřeny územní studií, jejíž zpracování a vložení do

	evidence územně plánovací činnosti je podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nesmí být umísťovány stavby včetně oplocení
--	---

(73)

Plocha změny v krajině K02	
lokalizace	Východně od místní části Hačalka
plocha	1,16 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	LBK (LBC Marvánek /Říčany/ - severozápadní okraj řešeného území a pokračování jižním směrem k LBC 5). Rozšířená plocha LBK v návaznosti na severní část východního okraje zastavěného území lokality Hačalka bude kromě ekostabilizační funkce plnit funkci izolační vůči negativním vlivům provozu na plánované přeložce silnice II/107 a bude doplněn o pás kompaktní zeleně (stromové i keřové patro).

(74)

Plocha změny v krajině K03	
lokalizace	Severně od zastavitelné plochy Z06 na severním okraji sídla Tehov
plocha	1,56 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou (funkce přírodní a rekreační), protierozní funkce

(75)

Plocha změny v krajině K04	
lokalizace	Severně od sídla Tehov, lokalita u křížku
plocha	0,16 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Rozšíření území mimo zemědělské využití v okolí křížku, orientační bod v krajině

(76)

Plocha změny v krajině K05	
lokalizace	Severně od místní části U Srubu
plocha	0,51 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Zázemí pro rekreační využití lesa (jižněji). Možnosti – plocha pro parkování do 30 automobilů, , pobytová louka, dětské hřiště, mobiliář, informační tabule

(77)

Plocha změny v krajině K09	
lokalizace	Západní okraj místní části Hačalka
plocha	0,75 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace	Ochrana okraje zástavby

využití lokální podmínky	
-----------------------------	--

(78) **

Plocha změny v krajině K10	
lokalizace	Jižní okraj místní zástavby lokality „Na Sekyře“
plocha	0,42 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Ochrana okraje zástavby, rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, protierozní funkce

(78a)

Plocha změny v krajině K11	
lokalizace	Jižní okraj místní zástavby lokality „Na Sekyře“
plocha	0,42 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Ochrana okraje zástavby, rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, protierozní funkce

(78b)

Plocha změny v krajině K12	
lokalizace	Jižně od zastavitelné plochy Z13 na jihovýchodním okraji sídla Tehov
plocha	0,55 ha
funkční vymezení	NSzp – plochy smíšené nezastavěného území
specifikace využití lokální podmínky	Ochrana okraje zástavby, rozhraní mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, protierozní funkce

** Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 123987/2018/KUSK ze dne 21. 9. 2018, byla zrušena část ÚP Tehov. V tomto rozhodnutí je mj. uvedeno: „se ruší v části územního plánu v ploše K 10 se stanoveným rozdílným způsobem využití NSzp (tj. plochy smíšené nezastavěného území), a to jak v textové, tak i výkresové části“. Reakcí na toto rozhodnutí je Změna č. 1 ÚP Tehov, která zrušuje čl. 78 a grafické vymezení plochy K10.

e.3. Návrh systému ÚSES

- (79) Při využívání území budou respektovány územním plánem vymezené a upřesněné skladebné prvky ÚSES
- (80) Při rozhodování o změnách v území na plochách, které leží ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability, budou respektovány **podmínky pro využití ploch vymezených pro systém ÚSES**:
- Plochy, graficky vymezené jako systém ÚSES (biocentra a biokoridory) lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Za zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou považovány zejména:
 - umísťování staveb (s výjimkou nezbytné technické a dopravní infrastruktury a stabilizovaných ploch zastavěného území)
 - terénní úpravy většího rozsahu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy

- ochrany přírody a krajiny
- úprava vodních toků a změna vodního režimu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
 - těžba nerostů
 - změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa
 - rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
 - zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpady
- b) Nové stavby, které budou realizovány do blízkosti vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability, budou umístěny tak, aby nevyvolávaly tlak na omezení plné funkce biokoridorů a biocentra a porostů je tvořících (jedná se především o dostatečnou vzdálenost staveb od okraje lokalit ÚSES tak, aby nebylo nutno kácet současně i budoucí vzrostlé dřeviny z důvodu ohrožení staveb při jejich vývratu)²
- c) Zajištěna bude funkčnost biocentra LBC 5 v místě křížení (most, estakáda s dostatečnou světlostí pro průchod migrujících živočichů) s navrženým obchvatem silnice II/107
- (81) Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce.
- (82) Vymezeny jsou skladebné části lokálního územního systému ekologické stability:
- Lokální biocentra:**
 - LBC 5 (západně od sídla Tehov),
 - LBC 6 (jihovýchodní část řešeného území, v lese),
 - LBC Hraniční Strouha - okrajově (severní část řešeného území, severně od lokality rekreačních chat Lada),
 - Lokální biokoridory:**
 - LBK – (LBC Marvánek /Říčany/ - severozápadní okraj řešeného území a pokračování východním směrem k obnovené účelové komunikaci)
 - LBK 14 – (LBC Marvánek /Říčany/ - severozápadní okraj řešeného území a pokračování jižním směrem k LBC 5)
 - LBK 15 – (LBC 5 – jižní hranice řešeného území /Všestary/)
 - LBK 16 – (jižní hranice řešeného území /Všestary, Klokočná LBC 2/- LBC 6
 - LBK 17 – (LBC 6 – jihovýchodní hranice řešeného území /Klokočná/ - LBK 22 – LBC 1 /Klokočná/)
 - LBK 18 – (LBC 6 – východní hranice řešeného území /Tehovec/ - LBC /Tehovec/)
 - LBK 19 – (LBC 6 – LBC Hraniční Strouha)
 - LBK – (LBC Hraniční Strouha – LBC Na Hájích /Říčany/)
 - LBK – (LBC Na Hájích /Říčany/ - LBC K Vojkovu /Říčany/)
- (83) Systém ekologické stability doplňují navrhované i stávající linie významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků, doprovázející zejména komunikace, cesty, příkopy či vodoteče v krajině.

e.4. Protierozní a protipovodňová opatření

- (84) Územní plán nevymezuje zvláštní plochy pro protierozní opatření. Účinky eroze (vodní i větrné) nečleněných zemědělských ploch lze vedle vhodného způsobu využívání snižovat rozčleněním těchto ploch pomocí liniové zeleně v podobě pásů dřevin podél účelových komunikací, vodotečí apod. Tato

² (PZN. Konkrétní omezení určuje orgán ochrany přírody a krajiny. Upřesňující omezení jsou různá dle specifických místních podmínek, určených orgánem ochrany přírody a krajiny ve spolupráci s orgánem územního plánování, orgány ochrany vod aj.)"

opatření jsou přípustná v plochách nezastavěného území.

- (85) Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavěné území umožňují obecně realizaci protierozních opatření, která jsou důležitá z hlediska ekologického a krajinného. Soubor obecných protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:
- revitalizační opatření na tocích a vodních plochách, doplnění malých vodních nádrží
 - zachování a zřizování přirozených překážek povrchového odtoku – doplnění mimoselsní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí (interakční prvky), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru či místními tradičními odrůdami ovocných stromů – remízky, meze, průlehy, příkopy, mokřady, přirozené nádrže
 - stanovení vhodného funkčního využití území podél vodních toků a jejich údolních niv v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi
 - zahrnutí navrhovaných ploch k zatravnění z důvodů infiltračních či protierozních spolu se stávající ekologickou krostou území (především biokoridory) do ploch smíšených nezastavěného území;
 - příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích v nivách vodotečí
 - zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezoáno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků.
 - ochrana vodních zdrojů a respektování přístupu k vodotečím, ochrana melioračních zařízení
 - respektování ochranného pásma vodních toků (u drobných toků nejvýše do 6m od břehové čáry toku)
 - v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v lokalitě

e.5. Prostupnost krajiny a rekreace

- (86) Při rozhodování o změnách a využívání ploch budou respektovány zásady a podmínky.
- Pro zlepšení prostupnosti území budou využívány především územním plánem vyznačené významné cesty zajišťující prostupnost krajiny mj. i pro možnost vedení turistických a cyklistických tras. Vymezeny jsou jako plochy dopravní infrastruktury silniční místní. Cestní síť v krajině může být dále doplněna především v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Tímto bude cestní síť zajišťující postupnost krajiny stabilizována.
 - Respektovány budou územním plánem vytvořené podmínky pro zapojení řešeného území do systému cyklostezek a cyklotras v širším území.

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 umístění 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)

f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)

- (87) Celé řešené území je na základě určeného stávajícího nebo požadovaného převažujícího účelu využití tj. podle hlavního využití rozčleněno do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.
- (88) Stanoveným podmínkám využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, musí je respektovat účel a umístění staveb a zařízení, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.

- (89) Stavby a zařízení, způsob využití ploch resp. činnosti, neuvedené ani v jedné ze stanovených podmínek využití (přípustné, nepřípustné event. podmíněně přípustné) příslušné plochy s rozdílným způsobem využití jsou považovány za přípustné za podmínky, že:
- jsou v souladu se stanoveným hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití resp. s přípustným využitím hlavním u ploch smíšených, ve které je záměr lokalizován
 - splňují hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - jsou v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - jsou v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny
 - nenarušují krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušují významné horizonty a pohledové osy
- (90) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:
- Hlavní využití** – stanovuje převažující účel využití plochy, které je blíže specifikováno jeho charakteristikou
 - Přípustné využití** – otevřený výčet staveb, zařízení, způsobu využití a případně činností, kterými je vymezen převládající způsob využití plochy, a který je pro tu kterou plochu charakteristický, dále otevřený výčet staveb, zařízení, způsobu využití a případně činností (uvedeno jako příklad), které jsou slučitelné s hlavním využitím resp., doplňují a rozšiřují škálu možností využití plochy, ale budou vždy tvořit jen doplněk k hlavnímu využití, nebudou samostatně tvořit hlavní využití vymezené plochy
 - Podmíněně přípustné využití** – výčet staveb, zařízení, způsobu využití a případně činností jsou vymezeny možnosti využití, které jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou přípustné za předpokladu splnění stanovené podmínky
 - Nepřípustné využití** - funkce, které jsou na plochách, ve stavbách a zařízeních vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním prostředí a neslučují se s funkcí hlavní
- (91) Řešené území je podle stabilizovaného (stávajícího) nebo požadovaného způsobu využití členěno do následujících druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto druhy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny na jednotlivé typy případně podtypy ploch s rozdílným způsobem využití v členění:

Druh plochy RZV	Typ příp. podtyp plochy RZV	kód
Plochy bydlení	bydlení - v rodinných domech – příměstské	BI
Plochy rekreace	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI
	rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN
Plochy občanského vybavení:	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV
	občanské vybavení – hřbitovy	OH
Plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
Plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční – silniční síť	DS1
	dopravní infrastruktura silniční - místní a účelové komunikace	DS2
Plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI
Plochy výroby a skladování	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
	Výroba a skladování – zemědělská výroba	VZ
Plochy veřejných	veřejná prostranství – uliční prostory	PV1

prostranství	veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně	PV2
	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZV
Plochy zeleně (sídelní)	zeleň - soukromá	ZS
	zeleň - ochranná a izolační	ZO
Plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky	W
Plochy zemědělské	plochy zemědělské	NZ
Plochy lesní	plochy lesní	NL
Plochy přírodní	plochy přírodní	NP
Plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené nezastavěného území	NSx

(92) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány následující podmínky využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

a)

BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ		BI	BI
Hlavní využití:	▪ bydlení		
Charakteristika hlavního využití: (informativní text)	▪ bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami, denní rekreace		
Přípustné využití hlavní:	▪ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb ▪ oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou ▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře		
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (max. zastavěná plocha objektu do 350 m²), jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla např.: - pro služby a maloobchod - stavby a zařízení pro veřejné stravování - stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře) - stavby a zařízení pro školství a vzdělávání - stavby a zařízení pro sport a relaxaci (zástavba v hmotových parametrech max. rodinného domu) ○ dětská hřiště ○ parkovací plochy sloužící obsluze území (automobily do 3,5t) ○ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (vč. garáží) pro obsluhu		

	území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu ▪ půdní vestavby pro stávající bytové domy ▪ nástavby na stávající bytové domy, a to výhradně ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou s možností využití podkroví
Podmíněně přípustné využití	▪ stavby a zařízení pro sociální účely a ubytování přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: ○ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí ○ garáže pro nákladní vozidla a autobusy ○ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky (komerční), stavby pro velkoobchod ○ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ nové bytové domy ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára. ▪ zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejných prostorových (hmotových) parametrech jako objekty rodinných domů v kontaktním území ▪ výšková hladina zástavby max. 1 NP s podkrovím, lokálně výjimečně max. 2 NP bez podkroví – nevztahuje se na stávající bytové domy, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,4 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. KNZSP min. 0,25 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Konkrétní podmínky stanovené pro jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny v části c.2. Případná zástavba pro jiné funkce než bydlení bude respektovat obecně stanovené podmínky, v odůvodněných případech bude posuzováno individuálně s ohledem na charakter lokality a krajinný ráz. ▪ V případě přístaveb stávajících rodinných domů ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány. pozn.: stanovení podmínek pro rozmezí výměry pro vymezování vybraných stavebních pozemků a základního stanovení intenzity jejich využití je provedeno v kap. c.1 v čl. (5)

Plochy rekreace

b)

REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI		RI
Hlavní využití:	Rekreace	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	Individuální rekreace v chatových osadách	
Přípustné využití hlavní:	- stavby pro individuální rekreaci – chaty - okrasné a rekreační plochy zeleně	
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty - zařízení pro krátkodobé ukládání TKO - stavby a zařízení technické infrastruktury - zařízení na vodním toku, revitalizační opatření - další zařízení a plochy související s rekreací např. mobiliář, pobytové a rekreační louky	
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno	
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - veškeré stavby, zařízení a využití ploch, které by mohlo negativně ovlivnit krajinný ráz	
Zásady prostorového uspořádání:	- výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím - zástavba v prolukách a rekonstrukce stávající zástavby včetně přístaveb bude respektovat - stanovený koeficient: KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,6 a max. zastavěná plocha objektu (rekreační chaty) – 50m². - zástavba nebude vytvářet nežádoucí hmotové a výškové dominanty - V případě přístaveb stávajících rekreačních objektů ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány.	

c)

REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU		RN	RN
Hlavní využití:	Nepobytová rekreace v přírodě blízkém prostředí		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	plochy zeleně převážně s funkcí rekreační, estetickou a ekostabilizační. Slouží především oddechu, rekreaci a pobytu v přírodě.		
Přípustné využití hlavní:	- plochy veřejné zeleně s převažující rekreační funkcí např.: - trvalé travní porosty, pobytové a rekreační louky - hřiště s přírodním povrchem (např. pétanque, víceúčelové travnaté plochy) - veřejná zeleň v přírodě blízké podobě - dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů - upravené a udržované plochy přírodního charakteru - běhové porosty		
Přípustné využití doplňkové:	- pěší komunikace a cyklistické stezky - v ploše změny Z08 komunikace zajišťující příjezd k zahrádkám - stavby a zařízení technické infrastruktury vč. veřejného osvětlení - vodní plochy a toky, zařízení na vodním toku a revitalizační opatření - účelové a přístupové komunikace zajišťující obsluhu přilehlých ploch - odpočinkový a herní mobiliář - skladebné části ÚSES		
Podmíněně přípustné využití	- v lokalitě Třešňovka – v navazujících řízeních musí být prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny a neovlivňuje negativně krajinný ráz – stavby a zařízení pro společenská setkání obyvatel např. přírodní amfiteátr, ohniště nebo místa pro gril, pro vzdělávání např. učebna v přírodě vč. souvisejícího zázemí (sociální zařízení, sklad a půjčovna vybavení /gril vč. náčiní, dřevo apod.) - stavby a zařízení pro společenská setkání obyvatel např. přírodní amfiteátr, ohniště nebo místa pro gril, pro vzdělávání např. učebna v přírodě vč. souvisejícího zázemí (sociální zařízení, sklad a půjčovna vybavení /gril vč. náčiní, dřevo apod.) - oplocení, pokud funkčně souvisí s přípustným využitím hlavním, s přípustným využitím doplňkovým nebo s podmíněně přípustným využitím		
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - veškeré stavby, zařízení a využití ploch, které by mohlo negativně ovlivnit krajinný ráz - oplocení, pokud se nejedná o oplocení splňující podmínky podmíněně přípustného využití - antukové kurty		
Zásady prostorového uspořádání:	- výška zástavby max. 3 m - zastavěná plocha objektu max. 40 m² s podmínkou realizace max. 1 takového objektu na každých započatých 8 000 m² souvislého celku (sportovního areálu apod.) s výjimkou staveb pro vzdělávání v lokalitě Třešňovka (K01) - zástavba nebude vytvářet nežádoucí hmotové a výškové dominanty		

Plochy občanského vybavení

d)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA		OV
Hlavní využití:	▪ občanské vybavení veřejného charakteru	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ veřejné občanské vybavení tvořené převážně monofunkčními areály, případně soliterními objekty	
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby ▪ stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity, státní správu ▪ stavby a zařízení pro klubovou a zájmovou činnost	
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení pro stravování ○ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty ○ odstavné a parkovací plochy pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) ○ manipulační plochy dopravní obsluhy ○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu ○ veřejná a vyhrazená zeleň jako součást areálu, mobiliář ○ dětská hřiště ○ sportovní hřiště jako součást areálu ○ stavby a zařízení technické infrastruktury	
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno	
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s přípustným využitím hlavním a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech	
Zásady prostorového uspořádání:	▪ Výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku stávajícího objektu školy	

e)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY		OH	OH
Hlavní využití:	▪ veřejné pohřebiště		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ plochy a zařízení pro ukládání lidských ostatků a zpopelněných ostatků, stavby a zařízení pro provoz veřejného pohřebiště, plochy zeleně a pěších komunikací		
Přípustné využití hlavní:	v ploše hřbitova: ▪ hroby a hrobky ▪ urnové háje, kolumbária ▪ rozptylové a vsypové louky ▪ pomníky a pamětní desky ▪ plochy pro krátkodobé shromažďování odpadu ▪ stavby a zařízení provozního zázemí areálu hřbitova ▪ pietní a církevní stavby – kostel, kaple, apod.		
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ drobné sakrální stavby, plastiky ○ parkový mobiliář – lavičky, odpadkové koše ... ○ dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů ○ trvalé travní porosty ○ stavby, plochy a zařízení technické infrastruktury ○ pěší stezky a chodníky ○ účelové komunikace ○ parkoviště pro návštěvníky hřbitova		
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno		
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím hlavním ▪ stavby a zařízení pro reklamu		
Zásady prostorového uspořádání:	▪ výšková hladina zástavby max. 1 NP, případný objekt kaple bude posuzován individuálně		

Plochy smíšené obytné

f)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ		SV	SV
Hlavní využití:	není stanoveno		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	smíšené funkce – bydlení včetně ubytování, veřejné a komerční vybavení, administrativy, veřejná správa, služby, výrobní služby		
Přípustné využití hlavní:	- stavby pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo v doplňkových stavbách - stavby a zařízení veřejného vybavení (vybavení s převahou zařízení ve veřejném zájmu – pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, péči o rodinu příp. ochranu obyvatel) - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách, jsou slučitelné s bydlením např.: - stavby pro maloobchod a nerušící služby - stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro společenské a kulturní aktivity - stavby a zařízení pro integrovaný záchranný systém – ochranu obyvatelstva (např. požární zbrojnice apod.) - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře - stavby a zařízení technické infrastruktury		
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování - účelové komunikace - odstavné a parkovací plochy, garáže - pro automobily do 3,5t - autobusové zastávky, přístřešky a mobiliář - veřejná zeleň - drobná architektura - vodní toky a drobné vodní plochy, revitalizační patření na vodním toku - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - půdní vestavby pro stávající bytové domy - nástavby na stávající bytové domy, a to výhradně ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou s možností využití podkroví		
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení pro drobnou výrobu a služby, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že důsledky provozované činnosti negativním způsobem neovlivní sousední plochy bydlení a nesníží pohodu bydlení (např. negativními vlivy na životní prostředí – hluk, prach, vibrace apod.)		
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nejsou slučitelné s bydlením a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: - stavby pro výrobu včetně zemědělské a služby s negativním vlivem na životní prostředí,		

	- výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území vč. dopravy v klidu - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu - nové bytové domy - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	- struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára. - zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejné výškové hladině jako zástavba v kontaktním území - výšková hladina zástavby pro bydlení max. 1 NP s podkrovím, lokálně výjimečně max. 2 NP bez podkroví – nevztahuje se na stávající bytové domy, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,6 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. KNZSP min. 0,2 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Konkrétní podmínky stanovené pro jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny v části c.2. - V případě přístaveb stávajících rekreačních objektů, rodinných domů nebo jiných objektů ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány. pozn.: stanovení podmínek pro rozmezí výměry pro vymezování vybraných stavebních pozemků a základního stanovení intenzity jejich využití je provedeno v kap. c.1 v čl. (5)

Plochy dopravní infrastruktury

g)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ – SILNIČNÍ SÍŤ		DS1	(DS1)
Hlavní využití:	silniční doprava		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	provoz vozidel po pozemních komunikacích - státní silniční síť a významné místní komunikace		
Přípustné využití hlavní:	- pozemní komunikace, silniční pozemky komunikací - plochy, které jsou součástí komunikace – násypy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích - v blízkosti zastavěných území - opatření k eliminaci negativního vlivu dopravy – zejm. protihluková opatření včetně izolační zeleně a terénních úprav		
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě (autobusové zastávky – přístřešky, zastávky) - plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích, stezkách a chodnících - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně vodohospodářských opatření (dešťové vody) - stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravních např. se systémem ekologické stability, s technickou infrastrukturou, vodními toky apod. - manipulační plochy sloužící provozu a údržbě komunikace - plochy doprovodné a izolační zeleně - plochy pro parkování a odstavování vozidel		
Podmíněně přípustné využití	nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně (např. izolační) za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby nebo v souběhu (zároveň) ve vzájemné koordinaci záměrů		
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním		

h)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE		DS2	DS2	(DS2)
Hlavní využití:	doprava			
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	provoz vozidel po cestách a komunikacích obsluhující jednotlivé objekty a plochy převážně mimo kompaktně zastavěné území, převážně účelové komunikace a cesty v krajině a na okrajích zástavby (bez ohledu na vlastnictví), stezky pro pěší a cyklisty			
Přípustné využití hlavní:	- pozemní komunikace silniční mimo státní silniční síť - účelové komunikace, zpevněné komunikace sloužící účelové zemědělské či lesnické přepravě - pěší a cyklistické stezky - cesty prostupující krajinu, nezpevněné komunikace, cesty, stezky a pěšiny, důležité pro prostupnost krajiny a komunikační propojení významných cílů - plochy, které jsou součástí komunikace – násypy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích			
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - plochy pro parkování a odstavování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravní stavby s např. s technickou infrastrukturou apod. - doprovodná a izolační zeleň			
Podmíněně přípustné využití	nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně (např. izolační) za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby nebo v časovém souběhu a ve vzájemné koordinaci záměrů			
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím			

Plochy technické infrastruktury

i)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ		TI	TI
Hlavní využití:	▪ technická infrastruktura		
<i>Charakteristika hlavního využití:</i> (informativní text)	▪ <i>transport či úprava medií technické infrastruktury (např. zemní plyn, elektrická energie, elektronické komunikace, spoje, pitná voda a pod), odvádění a čištění odpadních vod, nakládání s kaly</i>		
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi (plyn, elektro) ▪ stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou ▪ stavby, zařízení a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace ▪ plochy, stavby a zařízení sloužících odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění		
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů vč. sběrného dvora ○ krátkodobé řízené nakládání s komunálním odpadem ve sběrném dvoře ○ stavby a zařízení provozního vybavení, administrativa ○ související účelové komunikace, manipulační plochy ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ izolační zeleň		
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno		
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním		
Zásady prostorového uspořádání:	▪ výšková hladina zástavby max. 1 NP s podkrovím.		

Plochy výroby a skladování

j)

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA		VD	VD
Hlavní využití:	▪ výroba a skladování		
<i>Charakteristika hlavního využití:</i> (informativní text)	▪ <i>výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí, resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů</i>		
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení výrobních i nevýrobních služeb a řemeslné výroby ▪ stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby ▪ stavby a zařízení pro skladování v uzavřených objektech a manipulační plochy ▪ stavby a zařízení pro obchod jako součást areálů – prodejní sklady, vzorkové prodejny ▪ zahradnictví		
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, resp. přípustným využitím hlavním např.: ○ stavby a zařízení pro administrativu ○ stavby a zařízení pro automobilovou dopravu bez negativních vlivů na životní prostředí ○ stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí ○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu ○ účelové komunikace, manipulační plochy ○ plochy pro parkování a odstavování vozidel a mechanizačních prostředků sloužící obsluze území ○ stavby a zařízení technické infrastruktury ○ stavby, zařízení a opatření za účelem eliminace negativních účinků a důsledků činností v lokalitě provozovaných ○ veřejná a izolační zeleň		
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno		
Nepřípustné využití:	▪ stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním zejména: ○ stavby pro bydlení (s výjimkou domů a bytů majitelů a správců) ○ stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu ▪ stavby a činnosti s negativními vlivy na životní prostředí přesahujícími hranice objektů případně areálů např.: ○ výroba průmyslového charakteru		
Zásady prostorového uspořádání:	▪ výšková hladina zástavby v lokalitě max. 2 NP resp. 1 NP, KZSP 0,7, KNZSP min. 0,3. ▪ V případě přístaveb stávajících výrobních, skladovacích a dalších objektů v areálu výroby ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány.		

k)

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA		VZ	VZ
Hlavní využití:	zemědělská výroba		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	zemědělská výroba rostlinná i živočišná, skladování a manipulace s materiály, dílny, opravny, plochy pro odstavování zemědělské techniky		
Přípustné využití hlavní:	- stavby, zařízení a plochy sloužící živočišné a rostlinné výrobě v rozsahu, při kterém negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby, zařízení a plochy sloužící ukládání, skladování a manipulaci se zemědělskými produkty - stavby a zařízení pro zpracování zemědělských produktů, pro výrobu krmiv - stavby, zařízení a plochy sloužící skladování a manipulaci s krmivy - stavby a plochy pro odstavování a parkování zemědělské techniky - stavby a zařízení pro chov a výcvik koní např. jízďárna		
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců - stavby a zařízení pro nakládání s odpady ze zemědělské výroby - stavby a zařízení pro veterinární péči - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy pro odstavování a parkování osobních a nákladních automobilů a speciálních vozidel - garáže služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel a techniky - stavby a zařízení technické infrastruktury - izolační zeleň - stavby a zařízení pro klubovou činnost související s chovem zvířat chovaných v areálu (např. chov koní)		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	- stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním zejména: - stavby pro průmyslovou výrobu - stavby pro bydlení s výjimkou bytů pohotovostních, bytů správce či vlastníka pouze jako součást staveb pro hlavní a doplňkové využití - stavby pro školství, sociální péči, zdravotnictví a kulturu - stavby pro reklamu - stavby pro výrobu, výrobní služby a jiné činnosti s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálu (zejména škodlivé exhalace, hluk, prach, otřesy, vibrace, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov)		
Zásady prostorového uspořádání:	- KZSP 0,7, KNZSP min. 0,3. - výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku stávajících staveb s výjimkou případných technologických zařízení, které by v tom případě byly lokalizovány do nižších poloh, aby nenarušovaly pohledové horizonty – tato zásada neplatí pro rozhodování v části vymezené plochy VZ, a to v rozsahu pozemku p.č.st. 264/1 (v k.ú. Tehov), kde je přípustná výška staveb max. 14 m (výška stavby představuje výškový rozdíl úrovně nejvyššího bodu stavby		

od úrovně přilehlého terénu k obvodové konstrukci v ose nejníže položeného průčelí stávajících (dnešních) staveb)

Plochy veřejných prostranství

l)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ULIČNÍ PROSTORY		PV1	PV1
Hlavní využití:	veřejná prostranství		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví)		
Přípustné využití hlavní:	- ulice, rozšířené uliční prostory a jiné prostory přístupné bez omezení - pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území) - komunikace s prioritou pěšího provozu - pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky		
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu - parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - drobné upravené plochy sloužící odpočinku - mobiliář, herní prvky a drobná architektura, v prostoru veřejného prostranství U Rybníka – dětské hřiště - stávající církevní stavby (např. kaplička), drobné sakrální stavby (např. křížek) - drobná výtvarná díla, pomníky, památníky - veřejná zeleň - obratíště, manipulační plochy - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - vodní plochy a toky jako součást prostranství, vodní prvky		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech		

m)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - S VYŠŠÍM PODÍLEM ZELENĚ		PV2	PV2
Hlavní využití:	veřejná prostranství		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	veřejná prostranství v místech rozšíření uličního prostoru s významným podílem ploch veřejné zeleně, sloužící především pěší komunikaci, krátkodobému odpočinku, prezentaci, estetickému zvýraznění funkce prostranství, funkce dopravní je potlačena na nezbytně nutnou míru pro obsluhu přilehlých ploch		
Přípustné využití hlavní:	- rozšířené uliční prostory, návsi a jiné prostory přístupné bez omezení - veřejná zeleň - komunikace s prioritou pěšího provozu - pěší a cyklistické stezky, chodníky		
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - drobné upravené plochy sloužící odpočinku, dětská hřiště - mobiliář, drobná architektura a vodní prvky - drobné sakrální stavby - výtvarná díla, pomníky, památníky - pozemní komunikace - místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze přilehlých ploch - parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu, parkoviště sloužící pro navazující plochy (max. 5 parkovacích míst) - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno lokalitě Třešňovka (plocha nad kostelem): - oplocení – za podmínky, že se jedná o oplocení související s oplocením přípustným v navazující ploše RN (např. oplocení související s areálem učebny v přírodě)		
Nepřípustné využití:	- stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním, s přípustným využitím doplňkovým nebo s podmíněně přípustným využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech		

n)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ		ZV
Hlavní využití:	plochy veřejné zeleně	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	plochy veřejné zeleně s funkcí okrasnou a rekreační, které jsou součástí obytného prostředí sídla	
Přípustné využití hlavní:	- plochy veřejné zeleně s parkovou úpravou, parkové porosty okrasné - dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, liniové, sadovnické a případně břehové porosty - pobytové louky, trvalé travní porosty	
Přípustné využití doplňkové:	- komunikace pro pěší a případně cyklisty - dětská hřiště - drobné sakrální stavby - výtvarná díla, pomníky, památníky - odpočívadla, altány, mobiliář - stavby a zařízení související technické infrastruktury	
Podmíněně přípustné využití	pokud bude prokázáno, že jsou minimalizovány důsledky (i plošné) navrhovaného záměru na zeleň a kvalitu prostranství, komunikace zajišťující dopravní obsluhu přiléhající zástavby	
Nepřípustné využití	- veškerá zástavba, nesouvisející s přípustným využitím - oplocení bránící nebo omezující přístup veřejnosti - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - stavby a zařízení pro reklamu	

Plochy zeleně (sídlní)

o)

ZELEŇ – SOUKROMÁ		ZS
Hlavní využití:	sídlní zeleň soukromá	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	plochy zahrad - okrasné, rekreační a užitkové zeleně, většinou plní doplňkovou funkci bydlení – denní rekreace obyvatel	
Přípustné využití hlavní:	- plochy okrasných, rekreačních a užitkových přírodních kultur včetně oplocení - plochy a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů navazujících obytných objektů - pěstební plochy pro samozásobitelský rozsah produkce včetně ovocných sadů	
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů – např. přístřešky a altány, bazény apod., v parametrech staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení - trvalé travní porosty - dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové - vodní prvky např. jezírka, vodní toky včetně revitalizačních opatření - stavby a zařízení technické infrastruktury - v lokalitě stávajících zahrádek jižně od ul. Panská – komunikace pro dopravní napojení plochy přestavby P06 a zastavitelné plochy Z29	
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno	
Nepřípustné využití:	- veškerá zástavba nesouvisející s hlavním využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - stavby a zařízení pro trvalé bydlení - stavby a zařízení pro reklamu	
Zásady prostorového uspořádání:	oplocení bude umístěno ve vzdálenosti 6 m od osy drobného vodního toku	

p)

ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ		ZO	ZO
Hlavní využití:	zeleň izolační		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	izolace mezi plochami charakterově různými (např. dopr. infrastruktura - bydlení), resp. pro eliminaci negativních vlivů provozovaných činností např. vůči zdrojům znečištění (hluk, prach apod.); zeleň lemující liniové prvky v území (např. podél komunikací)		
Přípustné využití hlavní:	- vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy tj. izolace mezi funkčně neslučitelnými plochami - dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů		
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - trvalé travní porosty - pěší a cyklistické komunikace, chodníky - stavby a zařízení technické infrastruktury - účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch		
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno		
Nepřípustné využití:	- veškerá zástavba, která nesouvisí s přípustným využitím - stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí		

Plochy vodní a vodohospodářské

q)

VODNÍ PLOCHY A TOKY		W
Hlavní využití:	vodní plochy a toky	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy plnící funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetické a krajinotvorné případně rekreační</i>	
Přípustné využití hlavní:	- vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé - plochy sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajiny - stavby a zařízení pro křížení liniových systémů (např. mosty, lávky) - liniová a doprovodná zeleň, břehové porosty, skladebné části ÚSES, příbřežní pásmo	
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - vodní plochy a toky sloužící hospodářskému využití: chov ryb, vodních živočichů	
Podmíněně přípustné využití	- pokud nejsou v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, zachování krajinného rázu a podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla např.: - technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území a vodního díla (např. protipovodňové hráze, retenční nádrže, jezy, hráze, ochranné či opěrné zdi) - stavby a zařízení technického vybavení - účelové komunikace - zařízení pro rekreaci - zařízení pro hospodářské využití – např. zásobníky krmiva - cesty pěší a cyklisty s možností využití pro cyklistické trasy	
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s funkcí hlavní - stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvalitu území - stavby a zařízení pro reklamu	
Základní podmínky ochrany krajinného rázu	Případná zástavba bude vždy řešena jako přízemní, svým hmotovým řešením a architektonickým výrazem nebude rušit okolí. Vysoké konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (nad 6m) např. zásobníky krmiva, jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány.	

Plochy zemědělské

r)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		NZ
Hlavní využití:	zemědělská půda	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>slouží hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin, chov hospodářských zvířat</i>	
Přípustné využití hlavní:	- orná půda - intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny	
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - trvalé kultury např. sady, zahrady, chmelnice, vinice včetně jejich ochrany - zemědělské účelové komunikace - související dopravní infrastruktura, pozemní komunikace zajišťující příjezd k rozptýlené zástavbě v nezastavěném území a zajišťující prostupnost nezastavěného území (krajiny) např. pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky) - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro letní pastvu dobytka a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – ovce, koně apod., lehké odstranitelné seníky, zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem - např. ohradníky, bradla). Tyto stavby budou vysoké max. 3,5 m a max. zastavěná plocha objektu 25 m². - skladebné prvky územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky) - liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí), - stavby a zařízení technické infrastruktury - revitalizační úpravy vodních toků - drobná architektura, sakrální stavby (např. kaplička, křížek, boží muka) - opatření ke snížení ohrožení území vodní erozí - opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků	
Podmíněně přípustné využití	- za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.) - zalesnění - stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod. Tyto stavby budou vysoké max. 3,5 m a max. zastavěná plocha objektu 25 m². - nově zakládané vodní plochy a toky	

Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ 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. ▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz
Základní podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Případná zástavba (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní. Vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. síla, velké seníky / nad 200 m² zastavěné plochy a nad 8 m výšky/, stáje, výkrmny a související provozy), jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány. S ohledem na charakter území a krajinný ráz stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky či fóliovníky, farmové a oborové chovy zvířete s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány.

Plochy lesní

s)

PLOCHY LESNÍ		NL
Hlavní využití:	▪ pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL – viz ust. § 3 zákona č. 289/1995 Sb.)	
Přípustné využití	▪ liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa) ▪ trasy pro singltreky (na pozemku p.č. 1085/10) ▪ na pozemcích p.č. 1062/1, 1069/2 hřiště přírodního charakteru pro míčové hry	
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno	
Nepřípustné využití:	▪ všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití, včetně oplocení	

Plochy přírodní

t)

PLOCHY PŘÍRODNÍ		NP
Hlavní využití:	▪ chráněné přírodní lokality, skladebné části ÚSES, významná zeleň v krajině a ostatní přírodně cenné lokality	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>základní systém krajinného prostředí, který je dále rozvíjen uplatněním přirozených procesů a mechanismů – zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území</i>	
Přípustné využití hlavní:	▪ činnosti vedoucí ke zvyšování ekologické stability území s příznivým působením na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny ▪ činnosti zajišťující uchování druhového bohatství rostlinné a živočišné sféry ▪ do ploch přírodní zeleně jsou zahrnuty zejména: ○ významné krajinné prvky ○ prvky územního systému ekologické stability (zejména biocentra) ○ zvláště chráněná území a nejcennější přírodní lokality ○ prvky důležité pro ekostabilizační funkci krajiny a ochranu krajinného rázu ▪ přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů (např. remízky, drobné plochy lesa apod.) ▪ travnaté porosty, květnaté louky ▪ mokřady a prameniště ▪ vodní toky včetně revitalizačních opatření ▪ břehová a doprovodná vegetace vodotečí a říčních niv ▪ lesní porosty	
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavní např.: ○ související dopravní infrastruktura, účelové komunikace ○ pěší, cyklistické a jezdecké stezky v nezbytném rozsahu coby obnovy	

	nebo návrh účelových komunikací v krajině s možností daného využití - stavby a zařízení související technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití	pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, podmínkami zachování krajinného rázu a není v rozporu s podmínkami ochrany půdního fondu: - vodní plochy - technická infrastruktura nadmístního významu - stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní a protipovodňová) - stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod.
Nepřípustné využití:	- stavby a zařízení pro reklamu - intenzivní formy hospodaření - rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů - terénní úpravy většího rozsahu, těžba nerostných surovin, nakládání s odpady, především skladování a zneškodňování - jakákoliv stavební činnost, která nespočívá s prokazatelně nezbytnou obsluhou území - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz - 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. - oplocování pozemků, pokud se nejedná o krátkodobou ochranu v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb atp. v zájmu ochrany přírody
Základní podmínky ochrany krajinného rázu	- Veškeré stavby s výjimkou staveb pro ochranu přírody a krajiny jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány. - Stavby, zařízení a jiná opatření budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb.

Plochy smíšené nezastavěného území

u)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		NSzp,zpr	NSzp,zs
Hlavní využití:	není stanoveno		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	plochy převážně trvalých travních porostů a luk, rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů, plní funkci ekologicko – stabilizační, zemědělskou, rekreační, izolační a ochrannou		
Přípustné využití hlavní:	Indexem (x) je uvedena přípustná funkce nebo více funkcí v ploše: p – <u>přírodní</u> (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES) např.: - prvky územního systému ekologické stability - přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů, remízy - mokřady a prameniště - břehová a doprovodná vegetace vodotečí - travnaté porosty, květnaté louky - stabilizační vegetace svahů - liniová zeleň podél vodotečí, komunikací a cest z – <u>zemědělská</u> (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, nejedná se o intenzivní formy obhospodařování) např.: - trvalé travní porosty – louky, pastviny - kultury zvyšující retenční schopnosti krajiny – plochy s neintenzivní formou zemědělského využití - extenzivně využívané plochy ZPF (např. sady a zahrady mimo zastavěné území, pěstební plochy – „záhumenky“ včetně jejich ochrany) – mimo plochy změny v krajině K03 - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – ovce, koně apod., seník, ohradníky) – mimo plochy změny v krajině K03 r – <u>rekreační</u> (převážně sezónní rekreace na plochách přírodního charakteru) - rekreační a pobytové louky - sportovní, herní a parkový mobiliář - extenzivně využívané plochy ZPF převážně pro samozásobitelský rozsah produkce (např. sady a zahrady mimo zastavěné území, pěstební plochy – „záhumenky“) –v ploše K03 bez možnosti oplocení a intenzivního zemědělského obhospodařování, s možností realizace protierozních opatření s – sportovní (převážně rekreačně sportovní aktivity na plochách přírodního charakteru) - rekreační a pobytové louky - zázemí sportovních aktivit v jižní části řešeného území – zejména parkování vozidel, zázemí pro singltrek, dětské hřiště s přírodním povrchem, mobiliář		
Přípustné využití doplňkové:	stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s přípustným využitím hlavním např.: liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí) dle územních systémů ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky)		

	- stavby a zařízení technické infrastruktury – především související - související dopravní infrastruktura – především zemědělské účelové komunikace, cesty - komunikace pro pěší, cyklisty, jezdecké stezky - stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní) - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků - vodní toky včetně revitalizačních a protipovodňových opatření
Podmíněně přípustné využití	- za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.): - zalesnění - s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky s možností posezení apod. - vodní plochy a toky
Nepřípustné využití:	- veškerá zástavba a využití ploch nesouvisících s přípustným využitím hlavním - stavby a zařízení pro reklamu - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz - 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. - z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné (s výjimkou ploch vymezených pro chov a pastvu hospodářských zvířat)
Základní podmínky ochrany krajinného rázu	- Případná zástavba (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní. Vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. sila, velké seníky /nad 200 m² zastavěné plochy a nad 8 m výšky/, stáje, výkrmny a související provozy), jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány. S ohledem na charakter území a krajinný ráz stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky či fóliovníky, farmové a oborové chovy zvěře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány. - Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb.

Doplňková charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

- (93) Při rozhodování o změnách v území, při užívání území bude zohledněno vyznačené využití ploch jako:
- a) vodní plochy a toky – vyznačené grafickou značkou nad jinou plochou s rozdílným způsobem využití

f.2. Podmínky prostorového uspořádání

- (94) Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny:
- a) V kapitole c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou zde charakterizovány včetně podmínek prostorového uspořádání – např. podlažnost, koeficient zastavění stavebního pozemku, koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků)
- b) V kapitole f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u vybraných typů ploch (urbanizovaného území) s rozdílným způsobem využití

f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu

- (95) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) Respektovány budou zásady stanovené pro krajinný typ - krajina zvýšených hodnot (dle ZÚR Sk):
- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
 - neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot
- b) Respektovány budou opatření a ochranné podmínky stanovené pro oblast krajinného rázu Černokostelecko:
- ochrana cenných lesních porostů
 - výrazné omezení rozvoje zástavby, orientace rozvoje na přestavbu zastavěných ploch a transformaci rekreační funkce některých lokalit na trvalé bydlení
 - zachování oddělených lokalit zástavby a jejich provázání krajinou zelení,
 - zachování drobnějšího měřítka a dimenzí zástavby, vyloučení soustředěných forem zástavby
 - ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
 - zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím nevhodně využitých ploch
- c) Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování zástavby, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování přírodních hodnot: např. významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Nová výstavba obytných objektů (rodinných domů) především v okrajových částech sídla a v částech navazujících na volnou krajinu bude převážně o 1NP s možností využití podkroví, střecha sklonitá. Zástavba bude orientována směrem k sídlu, do krajiny budou orientovány plochy zahrad.
- d) V krajině bude udržována a obnovována tradice solitérních stromů, liniových výsadeb a případně skupin stromů (orientační body v krajině).
- e) Doplnována bude mimolesní zeleň – remízky. Využívány budou hůře zemědělsky obdělávatelné, zbytkové plochy zemědělské půdy a ostatní (nezemědělské) druhy pozemků.

Významné krajinné prvky (VKP)

- (96) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) využití VKP je možné pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.
- b) K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko – stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.
- c) Pokud budou do významných krajinných prvků navrhovány nové vodní plochy, může být jejich umístění podmíněno provedením biologického zhodnocení daných lokalit.

g) 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

g.1. Veřejně prospěšné stavby

(97) Územní plán vymezuje koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

a) Dopravní infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VD1	Koridor pro VPS – přeložka silnice II/107 (dle ZÚR Sk D074) včetně všech souvisejících stavebních objektů.
VD2	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší (chodník) mezi lokalitou Hačalka a západní hranicí řešeného území (směr Světlce). V grafické příloze vyznačeno osou koridoru (šíře koridoru min. 6m).
VD3	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší (chodník) mezi lokalitou Hačalka a západním okrajem zastavěného území sídla Tehov). V grafické příloze vyznačeno osou koridoru (šíře koridoru min. 6m).
VD4	Koridor pro VPS – komunikace zajišťující propojení mezi areálem TI (ČOV) a ulicí Panská (propojení ulic Všešarská – Panská)
VD5	Plocha pro VPS – pozemní komunikace a plocha pro dopravu v klidu realizované v rámci zastavitelné plochy Z08b.
VD6	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší a cyklisty podél severní strany ulice Všešarské jako součást lokality Z08a. V grafické příloze vyznačeno osou koridoru (šíře koridoru min. 6m).
VD7	Plocha pro VPS – komunikace pro zpřístupnění hráze Panského rybníka, její napojení na silnici III. třídy
VD9	Koridor pro VPS – komunikace pro propojení síla Tehov s lesy ležícími severně od řešeného území
VD10	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší a cyklisty mezi lokalitou Na Uhlíři a rekreační lokalitou Lada
VD11	Koridor pro VPS – komunikace pro propojení sídla Tehov se sousedním sídlem Všešary

b) Technická infrastruktura:

(98) Pro linie inženýrských sítí bude převážně zřizováno věcné břemeno (pokud budou trasovány po pozemcích jiných subjektů – ne po pozemcích ve vlastnictví Obce Tehov jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní dotčené pozemky budou upřesněny dle podrobné dokumentace.

g.2. Veřejně prospěšná opatření

(99) Územní plán vymezuje plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

a) Územní systém ekologické stability:

Označení VPO	Popis VPO
VU1	plochy pro VPO – část LBK vedená podél východního okraje lokality Hačalka

g.3. Stavby k zajišťování obrany státu

(100) Územní plán takové stavby nenavrhuje.

g.4. Asanace a asanační úpravy

(101) Územní plán navrhuje plochy pro asanace, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Označení asanace	identifikace
VA1	Severní strana ulice Panská, západně od centra Tehova, p.č. st. 20/3, část p.č.38/5

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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona

h.1. Veřejně prospěšné stavby

(102) Územní plán vymezuje plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Tehov:

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území	Číslo pozemků	vlastník ³
PO1	plocha pro hřbitov	Tehov u Řičan	688/5	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Olešnice, 25168 Kamenice

h.2. Veřejně prospěšná opatření

(103) Územní plán nenavrhuje plochy pro další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

³ Údaje o vlastnicích použity z veřejné databáze ČÚZK (nahliženidokn.cuzk.cz)

h.3. Veřejná prostranství

(104) Územní plán vymezuje plochy pro veřejná prostranství a určuje pozemky pro tato veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Tehov:

a)

Označení veř. prostranství	Popis veř. prostranství	Katastrální území	Číslo pozemků	vlastník
PP1a	plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň (plocha změny Z11a)	Tehov u Řičan	192/80	SJM Tvrdý Miroslav a Tvrdá Alena, Na Hůře 153, 25101 Tehov
PP1b	plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň (plocha změny Z11a)	Tehov u Řičan	8/1	Pokorný Jan Ing., Všešarská 5, 25101 Tehov
			8/3	Horák Jiljí Ing., Komenského náměstí 1850, 25101 Řičany
			2/6	Pokorný Jan Ing., Všešarská 5, 25101 Tehov

b)

Označení veř. prostranství	Popis veř. prostranství	Katastrální území	Číslo pozemků	vlastník
PP2	plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň (plocha změny Z03e)	Tehov u Řičan	462	Jahna Gabriel a Jahnová Anežka, Lochotínská 274, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10
			456/1	Jahna Gabriel a Jahnová Anežka, Lochotínská 274, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(105) Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena. Zpracování Vyhodnocení vlivu územního plánu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo požadováno.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

(106) Územní plán vymezuje plochy a koridory územních rezerv:

a) **R01** – územní rezerva pro vodní plochu (W)

(107) Plochy územní rezervy bude chráněna před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné její budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění apod.).

(108) Prověřena bude potřeba, reálnost, případně plošné nároky a podmínky budoucího využití zejména s ohledem na vodohospodářské poměry a přírodní hodnoty lokality (pro účel vodní plochy).

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

(109) Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

a) **D1** – v rozsahu zastavitelné plochy Z01

b) **D1** – v rozsahu zastavitelné plochy Z06 a plochy přestavby P03 (polygony a-e)

c) **D3** – v rozsahu zastavitelné plochy Z29, plochy přestavby P06 a k ní jižně přilehlých ploch. Pro možnost využití západní části plochy D1 je možno uzavřít dohodu o parcelaci jen mezi vlastníky pozemků v této dílčí části plochy D1, tj. mezi vlastníky pozemků, které navazují na plochu změny Z08b (přístupovou komunikaci). Pro možnost využití zbylé části D1, tj. pozemků ve východní části D1 je nutno uzavřít dohodu o parcelaci mezi všemi vlastníky pozemků ve vymezené ploše D1, nebo tak, aby byl naplněn účel této dohody tj., aby bylo zajištěno dopravní napojení pozemků v rozsahu celé plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

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

(110) Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

a) Plocha **S1** – zahrnující východní část zastavitelné plochy Z11 a přilehlé veřejné prostranství – s vyšším podílem zeleně.

(111) Územní studie pro plochu S1 prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání plochy. Vymezí a stanoví:

a) Funkční řešení lokality, podrobné rozdělení do ploch podle převládající funkce

b) zásady dopravní a technické infrastruktury – trasování komunikace pro obsluhu plochy změny Z11b, jejich šířkové a směrové uspořádání zejména s ohledem na kvalitní vrostlou zeleň, trasování a parametry komunikací pro pěší,

c) podmínky pro umístění zástavby a podmínky prostorového uspořádání (např. výšková hladina, intenzita využití pozemku, charakter zástavby, objemy staveb)

(112) Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem, případně odsouhlasena zastupitelstvem obce a vložena do evidence územně plánovací činnosti před zahájením územního řízení v lokalitě resp. před změnou využití území, nejdéle do 5ti let po vydání územního plánu.

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.

(113) Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území:

a) **G1** – rozsah - zastavitelná plocha Z01

b) **G2** – rozsah zastavitelná plocha Z06 a plocha přestavby P03 (polygony a-e).

(114) U obou ploch se bude jednat o regulační plány na žádost.

(115)

Návrh Zadání regulačního plánu G1 – lokalita Z01 – Hačalka východ

(v souladu s přílohou č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

a) Vymezení řešeného území

- (1) Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází na katastrálním území Tehov u Řičan, na jihovýchodním okraji zastavěného území místní části Hačalka, východně od ulice V Úvozu. Řešené území vyplňuje plochu mezi silnicí III/1011, ulicí V Úvozu a jižní hranicí stávající zástavby ležící východně od ulice V Úvozu. Plocha řešeného území je vyznačena v grafické příloze územního plánu I.B1 – Výkres základního členění území – plocha Z01

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- (2) Řešení regulačního plánu bude respektovat stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ plochy – bydlení v rodinných domech – příměstské, plochy veřejných prostranství – uliční prostory a zeleň – ochranná a izolační. Regulační plán upřesní vymezení ploch pro jednotlivé funkce v lokalitě s ohledem na podrobnější členění. Cílem řešení regulačního plánu je vytvoření podmínek pro bydlení, které vyhoví nárokům na kvalitu obytného prostředí, odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na podmínky v kontaktním území.
- (3) Vymezeny budou pozemky pro veřejné prostranství, zejména uliční prostory, jejichž součástí bude pozemní komunikace. Podél východního okraje lokality budou vymezeny pozemky pro pás izolační zeleně. Navržena bude zeleň, která bude snižovat negativní důsledky provozu na plánované přeložce silnice II/107.
- (4) Zástavba (objekty hlavní – např. rodinné domy a objekty plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní) bude realizována až po dokončení vodo hospodářské infrastruktury pro tuto lokalitu (vodovod, kanalizace).

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- (5) Pro lokalizaci a prostorové uspořádání staveb (jednotlivých rodinných domů nebo skupin) budou stanoveny závazné podmínky:
 - Uliční čára
 - Výšková hladina zástavby (maximální, případně minimální) s jasnou definicí způsobu jejího stanovení
 - Prostorové podmínky pro umístění staveb – např.:
 - stavební čára - určující polohu stavby hlavní
 - stavební hranice – vymežující plochu pro stavbu hlavní
 - intenzita využití,
 - případně další podrobné podmínky určující využití pozemku, polohu staveb, jejich hmotové charakteristiky vč. zastřešení apod.
- (6) Obytná zástavba bude typově navrhována zejména pro izolované rodinné domy, v odůvodněných případech dvojdomy.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- (7) Zástavba zejména její struktura bude respektovat charakter navazující zástavby (ležící západně).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- (8) Kromě respektování požadavků stanovených územním plánem a platnými právními předpisy a normami budou respektovány tyto požadavky:
 - a) Uliční prostory budou vymezeny v dostatečných šířkových parametrech s ohledem na jejich funkci a potřeby umístění a charakter pozemních komunikací, vedení tras technické infrastruktury případně možnosti vymezení pozemků veřejné zeleně
 - b) Veřejná prostranství budou navrhována v souladu s požadavky:

1. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 10 m.
2. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
3. V případě slepého uspořádání budou komunikace delší než 50 m zakončeny obratištěm.
4. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
5. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 8 m.
- c) Návrh regulačního plánu bude koordinován na jižním okraji řešeného území se záměrem vedení pěší komunikace (chodník) mezi sídly Tehov a Světic podél komunikace III/1011.
- d) Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení dešťových vod, návrh veřejného osvětlení a návrh zajištění dostatečné kapacity vody pro případ požáru. Součástí regulačního plánu bude hydrogeologické posouzení pro řešení problematiky dešťových vod. Srážkové vody budou především likvidovány na pozemcích jednotlivých stavebních pozemků (akumulace, vsakování). V rámci řešení regulačního plánu bude doloženo, že je zajištěna dostatečná kapacita ČOV pro likvidaci odpadních vod a dostatečná kapacita pro zásobení pitnou vodou. Likvidace odpadních vod formou odpadních jímek je nepřipustná, objekty budou napojeny na kanalizační systém s odvedením splaškových vod na centrální ČOV. Řešeno bude odvedení dešťových vod z komunikací, chodníků a dalších zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství.
- e) Řešeno bude trasování a uložení ostatních inženýrských sítí (např. plyn, kabely NN, datové kabely apod.)
- f) Budou vymezeny pozemky pro stání kontejnerů na tříděný odpad.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

- (9) Řešení regulačního plánu v případě potřeby vytvoří podmínky pro upřesnění pozemků pro veřejně prospěšnou stavbu vymezenou územním plánem VD3 – pěší komunikace (chodník) mezi Tehovem a Světicemi. Pokud v průběhu zpracování regulačního plánu vyvine potřeba vymezení pozemků pro další VPS nebo VPO, pak budou pozemky pro ně vymezeny.

g) Požadavky na asanace.

- (10) Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

- (11) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny v rámci řešení návrhu regulačního plánu a případně na ně bude odpovídajícím způsobem v řešení reagováno. Pokud budou v průběhu projednání návrhu zadání uplatněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, budou do zadání doplněny.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- (12) Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:
 - a) Územní rozhodnutí o dělení a zcelování pozemků (pro určení parcelace)
 - b) Územní rozhodnutí o umístění staveb – pro veřejnou dopravní infrastrukturu
 - c) Územní rozhodnutí o umístění staveb – pro veřejnou technickou infrastrukturu
- (13) Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí pro umístění staveb rodinných domů a s nimi souvisejícími stavbami nebo jiných staveb.

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

- (14) Záměr na realizaci zástavby v ploše řešené regulačním plánem charakterem plánované zástavby není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Nepředpokládá se, že by záměr mohl mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí nebo, že by mohl mít negativní vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (nezasahuje do nich). Před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu tzv. oznámení podlimitního záměru zpracované dle přílohy č. 3 a zákona č. 100/2001 Sb.

k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- (15) Podmínkou pro vydání regulačního plánu je:
- a) uzavření plánovací smlouvy v souladu s přílohou č. 13 vyhl. 500/2006 Sb.
 - b) uzavření dohody o parcelaci v souladu s přílohou č. 12 vyhl. 500/2006 Sb. (dohoda všech vlastníků dotčených pozemků)

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- (16) Regulační plán bude vyhotoven v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Grafické přílohy budou zpracovány v měřítku 1:1000 (v případě potřeby 1:500). Regulační plán bude předán v počtu 4 kompletních paré (výtisky textové a grafické části). Součástí každého paré regulačního plánu bude CD s daty regulačního plánu ve formátu PDF, georeferencovaný rastrový obrázek (např. TIFF vč. FFW) a vektorová data ve formátech DWG nebo DGN nebo SHP v souřadném systému S- JTSK.

(116)

Návrh Zadání regulačního plánu G2 – plochy změn Z06 a P03 - Tehov severozápad

(v souladu s přílohou č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

a) Vymezení řešeného území

- (1) Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází na katastrálním území Tehov u Řičan, na severozápadním okraji zastavěného území sídla Tehov, severně od obestavění severní strany ulice Panská, mezi pokračováním ulice Ke Skalce severozápadním směrem a průjezdným úsekem silnice III/1011 vedeném ulicí Panská na jejím výjezdu ze sídla Tehov na severním okraji zastavěného území. Plocha řešeného území je vyznačena v grafické příloze územního plánu I.B1 – Výkres základního členění území – zastavitelná plocha Z06 a plochy přestavby P03

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- (2) Řešení regulačního plánu bude respektovat stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ plochy – bydlení v rodinných domech – příměstské. Regulační plán upřesní vymezení ploch pro jednotlivé funkce v lokalitě. Cílem řešení regulačního plánu je vytvoření podmínek pro bydlení, které vyhoví nárokům na kvalitu obytného prostředí, odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty zejména kontaktního území (např. významné horizonty, urbanistická struktura, vztah k původní zástavbě v centru Tehova).
- (3) Vymezí pozemky pro možnost realizace rodinných domů, případně souvisejícího občanského vybavení.
- (4) Vymezeny budou pozemky pro veřejné prostranství, zejména uliční prostory, jejichž součástí bude pozemní komunikace, plocha resp. pozemek veřejného prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. V uličním prostoru budou navrhovány komunikace pro pěší navazující na systém cestní sítě v nezastavěném území a na navrhované propojení z centra Tehova v souladu s umístěním „šipek- propojované cíle“ v rámci výkresové části ÚP bude navrženo

propojení centrální části sídla Tehov a této lokality. Podél páteřní komunikace bude v uličním prostoru umožněna výsadba zeleně např. stromořadí. Budou vymezeny pozemky pro umístění nádob na separovaný odpad. Veřejná prostranství budou vymezena tak, aby i jižní část plochy, která je řešena regulačním plánem, byla dopravně obsluhována z regulačním plánem navrženého systému místních komunikací, ne přes stabilizované plochy ležící severně od ulice Panská.

c) Zástavba (objekty hlavních – např. rodinné domy a objekty plnicí doplňkovou funkci ke stavbě hlavních) bude realizována až po dokončení vodohospodářské infrastruktury pro tuto lokalitu (vodovod, kanalizace). Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- (5) Pro lokalizaci a prostorové uspořádání staveb (jednotlivých rodinných domů nebo skupin) budou stanoveny závazné podmínky:
- Uliční čára
 - Výšková hladina zástavby (maximální, případně minimální) s jasnou definicí způsobu jejího stanovení
 - Prostorové podmínky pro umístění staveb – např.:
 - stavební čára - určující polohu stavby hlavní
 - stavební hranice – vymezující plochu pro stavbu hlavní
 - intenzita využití,
 - případně další podrobné podmínky určující využití pozemku, polohu staveb, jejich hmotové charakteristiky vč. zastřešení apod.
- (6) Obytná zástavba bude typově navrhována zejména pro izolované rodinné domy, v odůvodněných případech dvojdomy.
- (7) Zástavba na severním okraji lokality tvořená jednou řadou zástavby podél severní strany veřejného prostranství bude situována do jižní části pozemku směrem k veřejnému prostranství tak, aby byla umístěna v co možná nejnižším místě pozemku, aby nežádoucím způsobem nezasahovala do pohledového horizontu. Severní okraj lokality bude tvořen převážně zahradami rodinných domů.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- (8) Zástavba zejména její struktura bude respektovat charakter navazující zástavby – zejména na západě v ulicích Císařova a Laňkova, na východě v lokalitě Na Uhlíři.
- (9) Jižní kraj lokality bude respektovat návaznost na strukturu původní zástavby, na její uspořádání (zástavba při Panské ulici, zázemí vč. hospodářských staveb, zahrady a sady). Dopravní obsluha zástavby v jižní části lokality Z06 nebude umožněna z jihu přes území původní zástavby. Regulační plán ve svém řešení zohlední vztah dvou sousedních nesusourodých urbanistických struktur – původní zástavba / zástavba v zastavitelné ploše Z06.
- (10) Respektovány budou přírodní hodnoty kontaktního území – konfigurace terénu, významné horizonty, přírodní dominanty

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- (11) Kromě respektování požadavků stanovených územním plánem a platnými právními předpisy a normami budou respektovány tyto požadavky:
- a) Uliční prostory budou vymezeny v dostatečných šířkových parametrech s ohledem na jejich funkci a potřeby umístění a charakter pozemních komunikací, vedení tras technické infrastruktury případně možnosti umístění ploch veřejné zeleně:
 1. Minimální šíře veřejného prostranství (páteřního) vymezeného pro propojení míst napojení lokality na ulici Panská a pokračování ulice Ke Skalce bude min. 16 m, dle konkrétních podmínek v území může být zúžena na 11 m. Ve veřejném prostranství – uličním prostoru bude vedena obousměrná komunikace funkční skupiny C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů. Respektovány budou bezpečnostní odstupy 0,5 m, řešen bude alespoň jednostranný chodník v šíři 1,5m. Uliční prostor bude doplněn liniovou zelení. Součástí uličního prostoru budou místa pro možnost krátkodobého parkování.

2. Ostatní veřejná prostranství budou navrhována v souladu s požadavky:
- Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 10 m.
 - Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
 - V případě slepého uspořádání budou komunikace delší než 50 m zakončeny obratištěm.
 - Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
 - Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 8 m.
- b) Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení dešťových vod, návrh veřejného osvětlení a návrh zajištění dostatečné kapacity vody pro případ požáru. Součástí regulačního plánu bude hydrogeologické posouzení pro řešení problematiky dešťových vod. Srážkové vody budou především likvidovány na pozemcích jednotlivých stavebních pozemků (akumulace, vsakování). V rámci řešení regulačního plánu bude doloženo, že je zajištěna dostatečná kapacita ČOV pro likvidaci odpadních vod a dostatečná kapacita pro zásobení pitnou vodou. Likvidace odpadních vod formou odpadních jímek je nepřipustná. Objekty budou napojeny na kanalizační systém s odvedením splaškových vod na centrální ČOV. Řešeno bude odvedení dešťových vod z komunikací, chodníků a dalších zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství. Regulační plán stanoví podmínky etapizace výstavby: zástavba na daných plochách bude realizována až po dokončení vodohospodářské infrastruktury (vodovod, kanalizace) pro tuto lokalitu.
- Prověřena bude možnost případné kabelizace stávajícího nadzemního vedení elektro vedeného přes řešenou lokalitu. Řešeno bude trasování a uložení ostatních inženýrských sítí (např. plyn, kabely NN, datové kabely apod.)
 - Budou vymezeny pozemky pro stání kontejnerů na tříděný odpad.
 - Prověřena bude možnost propojení centrálního prostranství – Svatojánská návěs s páteřním veřejným prostranstvím /bod (11) písm. a) odst.1/.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

- (12) Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou územním plánem v ploše řešené regulačním plánem vymezeny. Pokud v průběhu zpracování regulačního plánu taková potřeba vyplývá, pak budou pozemky pro VPS a VPO vymezeny.

g) Požadavky na asanace.

- (13) Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

- (14) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny v rámci řešení návrhu regulačního plánu a případně na ně bude odpovídajícím způsobem v řešení reagováno. Pokud budou v průběhu projednání návrhu zadání uplatněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, budou do zadání doplněny.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- (15) Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:
- Územní rozhodnutí o dělení a zcelování pozemků (pro určení parcelace)
 - Územní rozhodnutí o umístění staveb – pro veřejnou dopravní infrastrukturu
 - Územní rozhodnutí o umístění staveb – pro veřejnou technickou infrastrukturu

- (16) Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí pro umístění staveb rodinných domů a s nimi souvisejících staveb nebo jiných staveb např. občanského vybavení

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

- (17) Záměr na realizaci zástavby v ploše řešené regulačním plánem charakterem plánované zástavby není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Nepředpokládá se, že by záměr mohl mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí nebo, že by mohl mít negativní vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (nezasahuje do nich). Vzhledem k rozloze lokality Z06 se jedná o záměr podle ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona, který vyžaduje zjišťovací řízení, ve kterém se stanoví, zda záměr podléhá posuzování podle zákona (EIA).

k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- (18) Podmínkou pro vydání regulačního plánu je:
- uzavření plánovací smlouvy v souladu s přílohou č. 13 vyhl. 500/2006 Sb.
 - uzavření dohody o parcelaci v souladu s přílohou č. 12 vyhl. 500/2006 Sb. (dohoda všech vlastníků dotčených pozemků). Součástí dohody o parcelaci bude též požadavek na vybudování vodohospodářské infrastruktury (vodovod, kanalizace) pro tuto lokalitu.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- (19) Regulační plán bude vyhotoven v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Grafické přílohy budou zpracovány v měřítku 1:1000 (v případě potřeby 1:500). Regulační plán bude předán v počtu 4 kompletních paré (výtisky textové a grafické části). Součástí každého paré regulačního plánu bude CD s daty regulačního plánu ve formátu PDF, georeferencovaný rastrový obrázek (např. TIFF vč. TFW) a vektorová data ve formátech DWG nebo DGN nebo SHP v souřadném systému S-JTSK.

n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán:

- (117) I.A – textová část územního plánu (počet stran: 87)

- (118) I.B – grafická část územního plánu:

• I.B1 Výkres základního členění území	1:5000
• I.B2a Hlavní výkres	1:5000
• I.B2b Koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura	1:5000
• I.B2c Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura a vodní hospodářství	1:5000
• I.B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA č.2 ÚP TEHOV

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

M_1 : 5000

LEGENDA

Změna č. 2 ÚP

platný ÚP	stav	návrh	rušeno
P01			
		K11	

HRANICE PLOCH PŘESTAVBY

OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVBY

HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

platný ÚP	stabilizované plochy	plochy změn	rušeno
	SV		

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - obč. vybavení - veřejná infrastruktura

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - plochy smíšené obytné - venkovské

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství - uliční prostory

PLOCHY ZELENĚ - zeleň - soukromá a vyhrazená

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

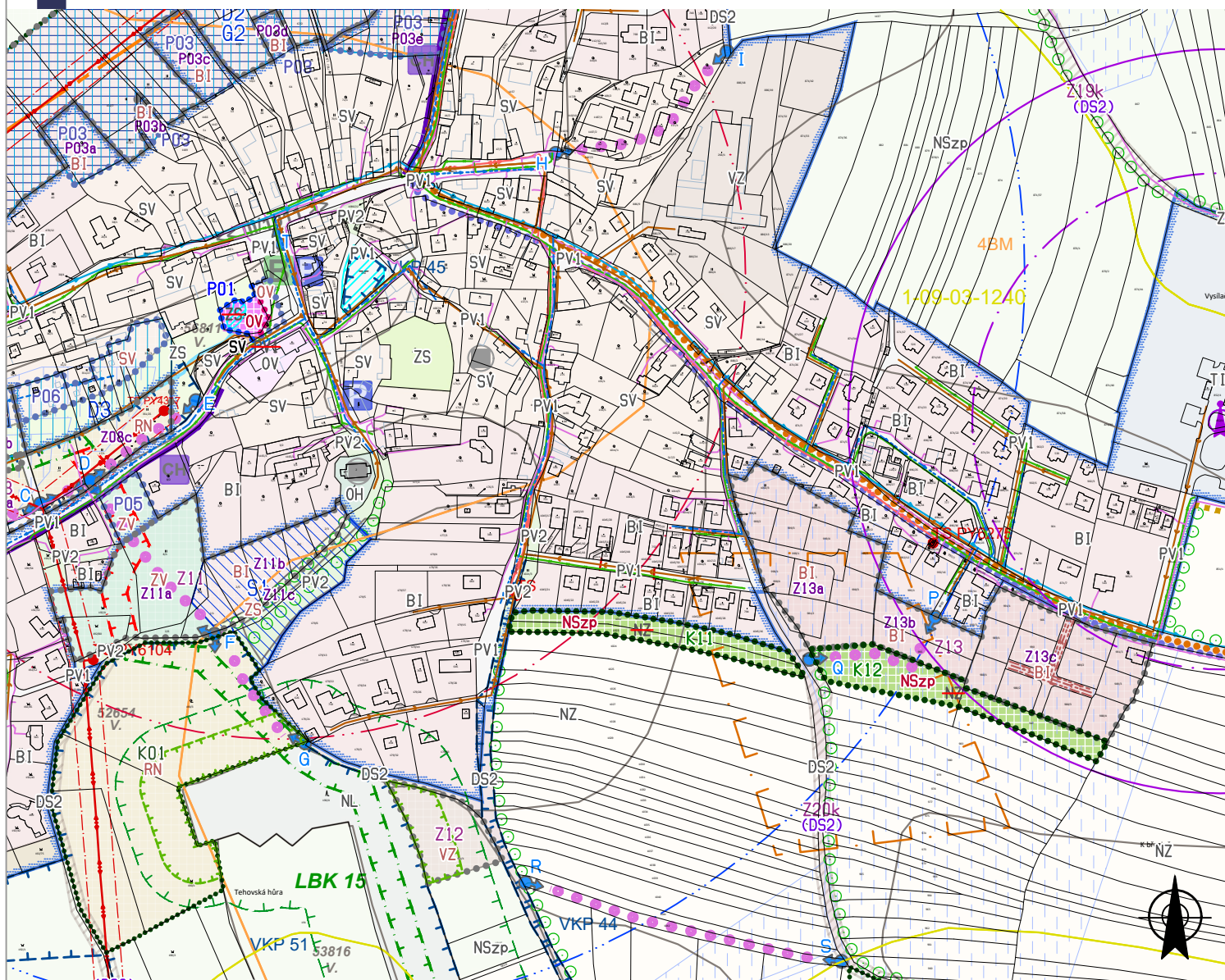
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

zast. funkce: p - přírodní, z - zemědělská

PRO OSTATNÍ JEVI PLATÍ LEGENDA KOORDINAČNÍHO VÝKRESU PLATNÉHO ÚP

pozn.: Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb



ZMĚNA č.2 ÚP TEHOV

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B3 - VÝKRES PŘEDPOKL. ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU M_1 : 5000

Změna č. 2 ÚP

platný ÚP	stav	návrh	rušeno
		P01	
		K11	

ZÁBOR PŮDNÍHO FONDU - PLOCHA PŘESTAVBY

NÁVRH ZMĚNY INTENZITY VYUŽITÍ ZPF

	3.72.01 V.		

HRANICE BPEJ

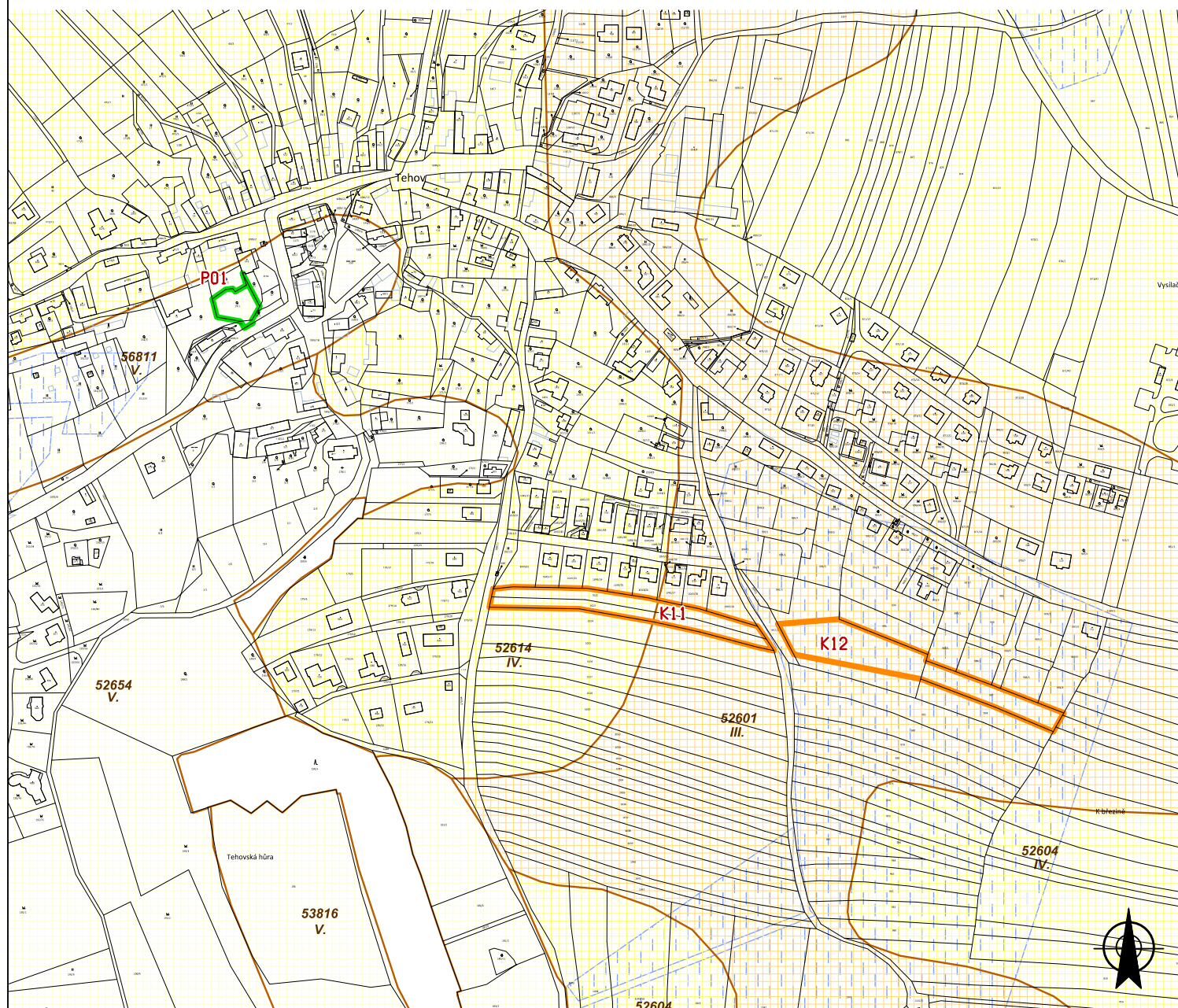
KÓD BPEJ, TŘÍDA OCHRANY

zemědělská půda s třídou ochrany III.

zemědělská půda s třídou ochrany IV.

zemědělská půda s třídou ochrany V.

PLOCHY ODVODNĚNÉ MELIORACÍ / ZATRUBENÍM



Poučení

Proti Změně č. 2 Územního plánu Tehov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Ing. arch. David Hlouch, starosta

.....
RNDr. Kateřina Ruzová, Ph.D., místostarostka

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.