

Změna č.1 územního plánu Tehovec

Textová část odůvodnění změny územního plánu

Dokumentace k vydání změny č.1 územního plánu pořizované zkráceným postupem dle § 55a a § 55b SZ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Tehovec
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (jméno, příjmení, funkce)	Ing. Eva Poliačiková Šmoldasová starostka obce Tehovec
Otisk úředního razítka	Podpis

Projektant SOA architekti s.r.o. , Ing. arch. Ondřej Pihrt Ing. arch. Lucia Král'
Otisk autorizačního razítka Podpis

Obsah:

1	Postup při pořízení změny územního plánu:.....	6
2	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	7
2.1	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje	7
2.2	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	12
2.3	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	25
2.4	Vyhodnocení řešení problémů určených v územně analytických podkladech ORP Říčany	27
2.5	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	29
2.6	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	31
3	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	33
4	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	34
5	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny Územního plánu pořizované skráceným postupem	40
6	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. řešení vybrané varianty.....	41
6.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	41
6.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	41
6.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	42
6.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	42
6.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	42
6.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	43
6.7	Odůvodnění 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	52

6.8	Odůvodnění 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	52
6.9	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	52
6.10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	52
6.11	Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	53
6.12	Odůvodnění 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	53
6.13	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle 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.....	54
6.14	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	54
6.15	Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	54
6.16	Odůvodnění údajů o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	54
6.17	Odůvodnění definice pojmů které nejsou obsaženy v právních předpisech	54
7	Údaje o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (náležitosti dle § 53 odst. (5) b), c), d)).....	55
7.1	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	55
7.2	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5	58
7.3	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	58
8	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (náležitosti dle § 53 odst. odst. (5)f))	58
8.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	58
8.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	58
9	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (náležitosti dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – část II. odst. (1)d)).....	59
10	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění (náležitosti dle §52 odst. odst. (2)).....	59
11	Vypořádání připomínek (náležitosti dle § 50 odst. (3) a § 53 odst. (1))	63
12	Zpracovatelský kolektiv.....	63

SPECIFIKACE ZMĚNY Č.1 A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Specifikace provedených dílčích změn v rámci změny č.1

1/ Důvodem pro pořízení změny č.1, o které zastupitelstvo obce Tehovec rozhodlo usnesením č. 2022/3/4 o pořízení 1.změny, bylo doplnění územního plánu o prvky územního plánu, které zahrnuly:

- a/ požadavky z rozhodnutí o změně – ty jsou uvedeny v kapitole 5. tohoto svazku;
- b/ doplnění podmínek využití a prostorového uspořádání o prvky regulačního plánu si vyžádalo vymezení historického jádra obce;
- c/ při změně a doplnění podmínek využití a prostorového uspořádání byla rozšířena podmíněnost dvou ploch změn zpracování územní studie;

Uvedené dílčí změny se dotýkají koncepce řešení územního plánu. Územní plán nevymezuje žádné nové plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestaveb, plochy změn v krajině).

2/ Z nutnosti aktualizovat v rámci změny č.1 mapový podklad, tedy mapu katastru nemovitostí, vyplynula povinnost aktualizovat vymezení zastavěného území v celém správním území obce:

Aktualizace vymezení zastavěného území přeřadila části ploch změn Z-6a a Z20a do zastavěného (stabilizovaného území) beze změny zařazení do druhu ploch s rozdílným způsobem využití.

Uvedené dílčí změny související s aktualizací vymezení zastavěného území se nedotýkají koncepce územního plánu.

Druh dokumentace:	Změna č.1 územního plánu
Etapa / datum:	Dokumentace k vydání změny č.1 územního plánu pořizované zkráceným postupem dle § 55a a § 55b SZ VIII/2024
Pořizovatel:	Obecní úřad Tehovec
Obec, pro kterou je ÚP pořizován:	Tehovec
Zastoupená :	starostkou, ing. Evou Poliačikovou Šmoldasovou
Sídlo:	Tehovecká 22 , 251 62 Tehovec
projektant (zpracovatel):	SOA architekti, Ing. arch. Ondřej Píhrt Ing. arch. Lucia Král' spolupráce: Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D. ADR GIS Service- Ing. Petr Kohoutek
Sídlo:	Budečská 773/19, 120 00 Praha 2

OBSAH DOKUMENTACE:

textová část dokumentace:

- Svazek Změna č.1 územního plánu Tehovec - Textová část změny územního plánu (41 listů A4)
- Svazek Změna č.1 územního plánu Tehovec - Textová část odůvodnění změny územního plánu (63 listů A4)
- Svazek Změna č.1 územního plánu Tehovec - Textová část odůvodnění - srovnávací text úplného znění po změně č. 1 s vyznačením navrhovaných změn (68 listů A4)

grafická část dokumentace:

- **výkres základního členění území** v měřítku 1: 5 000
- **hlavní výkres** v měřítku 1 : 5 000
- **schéma ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu** v měřítku 1 : 10 000
- **koordinační výkres** v měřítku 1: 5 000

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Zastupitelstvo obce Tehovec rozhodlo o pořízení změny územního plánu Tehovec z vlastního podnětu dne 12.4.2022 usnesením č. 2022/3/4 na veřejném zasedání zastupitelstva obce. Změna byla pořízena zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Jedná se územní plán s prvky regulačního plánu. Pořizovatelem změny ÚP byl Obecní úřad Tehovec a určeným zastupitelem byla Ing. Evou Poliačiková Šmoldasová. Na základě schváleného obsahu změny č.1 ÚP v průběhu roku 2022-23 zpracoval Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D. terénní průzkum obce Tehovec, a následně dopracovali SOA architekti s.r.o. návrh pro veřejné projednání. Veřejné projednání návrhu změny č. 1 se uskutečnilo 9.10.2023. Oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (OUT/1073/2023 ze dne 3.10.2023). K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory. Následně byly ve spolupráci určeného zastupitele a pořizovatele vypořádány připomínky a byl připraven návrh rozhodnutí o námitkách, který byl následně odeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Návrh změny č. 1 byl následně předložen Zastupitelstvu obce Tehovec k rozhodnutí o vydání.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (PÚR ČR) ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 vyplývají požadavky, které se soustředí do následujících oblastí:

1/ první, obecnou oblastí, je nutnost respektování relevantních republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V následujícím tabulkově uspořádaném přehledu je uvedeno vyhodnocení souladu a naplnění republikových priorit územního plánování v územním plánu. Vyhodnocení vychází z Pomůcky k uplatňování republikových priorit PÚR ČR 2008 vydané MMR a ÚUR v červnu 2010. Vyhodnocení je provedeno pro dotčené priority výslovně uvedené v zadání územního plánu

Požadavkem vyplývajícím z **Politiky územního rozvoje České republiky** je vytváření předpokladů pro **naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje**. Tyto jsou ve změně ÚP Tehovce naplněny takto:

Tabulka 1: Vyhodnocení republikových priorit PÚR ČR ve znění aktualizace č.1,2,3,4,5,6,7

Priorita :	Vyhodnocení:
Priorita dle odst. 14 PÚR - 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.	<i>Náplní priority je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Uplatnění této priority v územním plánu je zohledněno zohledněním řešením požadavků:</i> • vyplývajících z PÚR, územně plánovací dokumentace vydané krajem a širších územních vztahů • vyplývajících z ÚAP • na ochranu a rozvoj hodnot v území • na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose <i>Priorita je naplněna stanovenou koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot tohoto území, přičemž tato koncepce vymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec stávající územně plánovací dokumentace pouze v minimálním rozsahu.</i> <i>Tato priorita se svými požadavky dotýká předmětu změny č. 1 územního plánu. Změna ÚP navrženými podmínkami využití ploch zástavby s prvky regulačního plánu (hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, zásady architektonického a hmotového řešení staveb) vytváří předpoklady pro ochranu kulturní hodnoty území, zejména urbanistického, architektonického dědictví a</i>

Priorita :	Vyhodnocení:
	zachování rázu urbanistické struktury území.
Priorita dle odst. 14a PÚR - Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Náplní priority je rozvíjet výrobní sektor zemědělství, lesnictví a těžby se zohledněním ochrany půdy a ekosystémů. Uplatnění této priority v územním plánu je zohledněno respektováním požadavků: • na ochranu a rozvoj hodnot v území, konkrétně kvalitního ZPF, přičemž řešení ÚP minimalizuje nové zastavitelné plochy nad rámec stávající územně plánovací dokumentace vyžadující zábor ZPF; Tato priorita se svými požadavky nedotýká předmětu změny č. 1 územního plánu.
Priorita dle odst. 15 PÚR - Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.	Náplní priority je předcházet prostorově sociální segregaci. Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno řešením: • urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, • vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby tak, aby nevznikly prostorové odloučené lokality, a naopak návrhem rozvojových ploch tak, aby došlo k dostavbě dosud nezastavěných ploch v zastavěném území. Tato priorita se svými požadavky dotýká předmětu změny č. 1 územního plánu. Změna ÚP navrženými podmínkami využití ploch zástavby s prvky regulačního plánu (hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, zásady architektonického a hmotového řešení staveb) vytváří předpoklady pro ochranu kulturní hodnoty území, zejména urbanistického, architektonického dědictví a zachování rázu urbanistické struktury území.
Priorita dle odst. 16 PÚR - 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.	Náplní priority je upřednostnit komplexní řešení před jednostranným. Uplatnění této priority je v územním plánu obecně zohledněno tím, že územně plánovací činnost je sama o sobě komplexní činností a součástí jejího pořízení je projednání s veřejností i orgány veřejné správy. Vymezení ploch změn a stanovení podmínek pro využití těchto ploch a jejich prostorové uspořádání je provedeno tak, aby bylo v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a ZÚR ÚK a v souladu se schváleným zadáním. Tato priorita se svými požadavky dotýká předmětu změny

Priorita :	Vyhodnocení:
	č. 1 územního plánu. Změna ÚP navrženými podmínkami využití ploch zástavby s prvky regulačního plánu (hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, zásady architektonického a hmotového řešení staveb) vytváří předpoklady pro ochranu kulturní hodnoty území, zejména urbanistického, architektonického dědictví a zachování rázu urbanistické struktury území.
Priorita dle odst. 21 PÚR - Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.	Náplní priority je vytvářet souvislé plochy veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech. Uplatnění této priority se v územním plánu uplatnilo vymezením ploch lesních, aniž by přitom došlo k redukci PUPFL, ploch přírodních a vymezením ÚSES, smíšených ploch nezastavěného území, návrhem ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství s převahou zeleně a vymezením ÚSES. Tato priorita se svými požadavky nedotýká předmětu změny č. 1 územního plánu.
Priorita dle odst. 22 PÚR - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).	Náplní priority je rozvoj cestovního ruchu. Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno vymezením plochy a prvků souvisejících s rekreačním využitím území (cyklostezka a pěší komunikace Z-21, vhodné podmínky pro využití zastavitelných ploch) a zejména ochranou těch skutečností, které vytvářejí rekreační potenciál území (golfiště, respektování VKP, průchodnost krajinou). Tato priorita se svými požadavky nedotýká předmětu změny č. 1 územního plánu.
Priorita dle odst. 24 PÚR - Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).	Náplní priority je zlepšovat dostupnost území zkvalitňováním dopravní infrastruktury a veřejné dopravy a zohledněním požadavků ochrany veřejného zdraví. Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno koncepcí řešení dopravní infrastruktury a návrhem ploch veřejných prostranství určených pro dopravu (včetně plochy pro cyklostezku) a zohledněním požadavků ochrany veřejného zdraví do konkrétních podmínek pro dotčené plochy s rozdílným způsobem využití. Tato priorita se svými požadavky nedotýká předmětu změny č. 1 územního plánu.

Priorita :	Vyhodnocení:
Priorita dle odst. 28 PÚR - Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.	<i>Náplní priority je kvalita života a nároky na veřejnou infrastrukturu zohlednit pro dlouhodobý vývoj území.</i> <i>Uplatnění této priority je v územním plánu zohledněno:</i> • stanovenou koncepcí rozvoje území obce, • urbanistickou koncepcí, zejména vymezením veřejných prostranství a stanovením vhodných podmínek pro využití ploch (PRZV) Tato priorita se svými požadavky nedotýká předmětu změny č. 1 územního plánu.

2/ druhou oblastí je respektování úkolů pro územní plánování, které vyplývají z polohy řešeného území v rozvojových oblastech, rozvojových osách či specifických oblastech.

Území obce a předmětu řešení změny č.1 územního plánu se dotýkají požadavky vyplývající z polohy dotčené rozvojovou oblastí OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Z odstavce (39) PÚR vyplývá pro územní plánování úkol „Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.“ Územní plán naplňuje tento úkol návrhem rozvojových ploch, který respektuje požadavky na Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území dle odstavce (38) Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1,2,3,4,5,6,7.

Území obce se dotýkají požadavky vyplývající z polohy ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán a jeho změna respektuje úkoly, vyplývající z důvodů vymezení specifické oblasti, přebírá je do územně plánovací a v řešení aplikuje při posuzování a zařazení záměrů na změny v území takto:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině řeší územní plán vymezením PRZV a skladebných prvků ÚSES tak, aby bylo zajištěno zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků, cestní sítě (s doprovodnou zelení) a orné půdy;
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů návrhem klíčové vodohospodářské infrastruktury (vodovodu a kanalizace), kterou obec dosud nemá. Stávající systém zásobování vodou a odkanalizování založený na individuálním řešení je pro budoucnost neudržitelný a je potřeba s ohledem na posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů jej nahradit skupinovým řešením.
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, je rovněž řešeno zejména návrhem klíčové vodohospodářské infrastruktury (vodovodu a kanalizace).
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod, je zásadním způsobem pro budoucí zlepšení rovněž řešeno návrhem klíčové vodohospodářské infrastruktury (vodovodu a kanalizace), pro zabezpečení

požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách, jsou zajištěny návrhem obecního vodovodu.

f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy. Tyto požadavky jsou v řešení územního plánu zajištěny respektováním vodních útvarů a přírodě blízkých ploch a jejich vhodným zařazením do druhů PRZV a současně vytvořením předpokladů pro zlepšení ekologické stability vymezením funkčních a navrhovaných skladebných prvků ÚSES;

g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav je zajištěno respektováním nadřazené ÚPD, dokumentace PRVKÚK a studií investičních záměrů pro klíčovou technickou infrastrukturu;

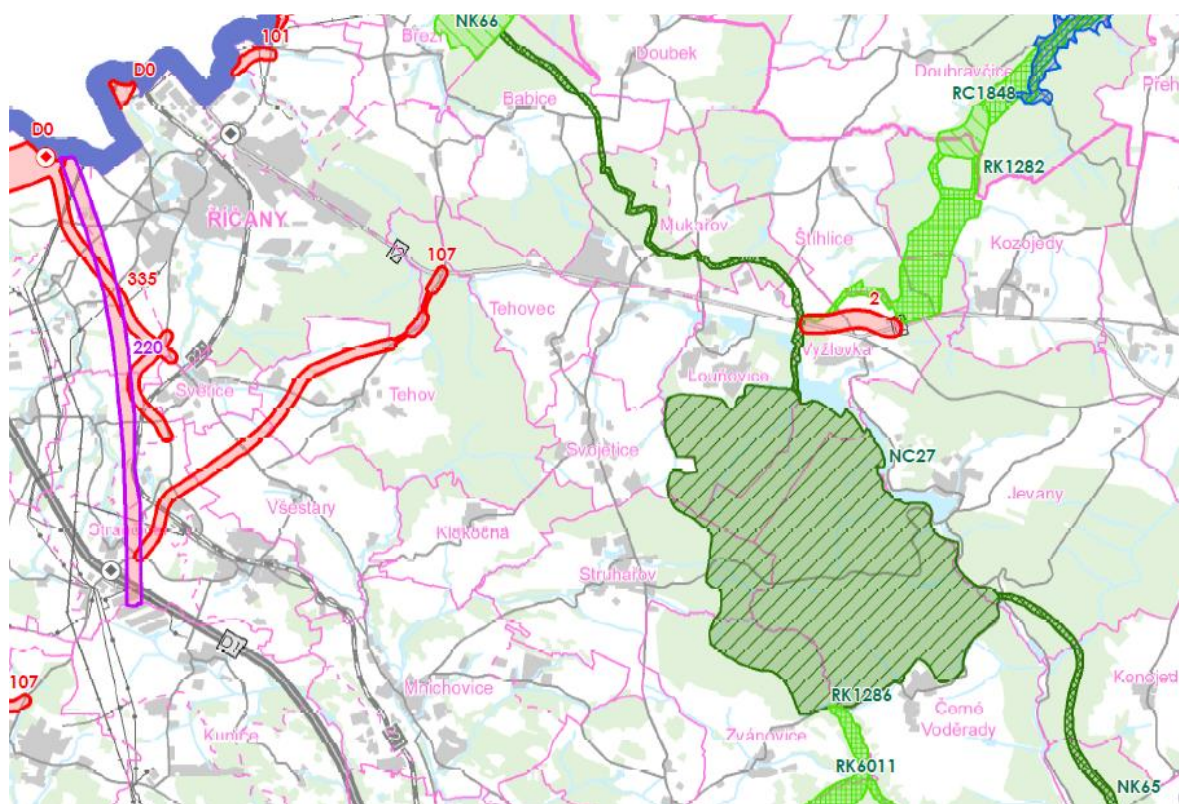
h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí je územním plánem řešeno jednak stabilizací ploch zeleně různých typů a dále návrhem ploch změn určených pro veřejná prostranství, vč. požadavků na jejich vymezení v zastavitelných a přestavbových plochách podmíněných územními studii a dohodami o parcelaci;

3/ třetí oblastí jsou konkrétní záměry na umístění koridorů technické či dopravní infrastruktury a další úkoly pro územní plánování.

Území obce a předmětu řešení změny č.1 územního plánu se nedotýkají požadavky vyplývající z konkrétních záměrů na umístění koridorů technické či dopravní infrastruktury ani další úkoly pro územní plánování a to z toho důvodu, že do území obce nezasahují.

2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22.2.2012 na základě usnesení zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011, formou opatření obecné povahy. Tyto ZÚR byly dosud aktualizovány 1. aktualizací o jejímž vydání rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, dále 2. aktualizací o jejímž vydání rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26.4.2018, dále 7. aktualizací o jejímž vydání rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30.5.2022 a 6. aktualizací o jejímž vydání rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12.9.2022.



Obr. Výřez ze ZÚR Středočeského kraje – výkres ploch a koridorů

1. Aktualizace ZUR se týkala problematiky vedení řešení dálnice D3 a souvisejících staveb na území Středočeského kraje a věcně ani územně se nedotýká řešení změny územního plánu. Řešení změny územního plánu se netýká ani obsah 2. aktualizace ZUR, která řešila trasy dopravní infrastruktury v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy, ani obsah 7. aktualizace ZUR, která řešila vymezení koridoru pro zásobování vodou mimo zájmové území správního území obce a ani obsah 6. aktualizace ZUR, která řešila vymezení koridoru D327 pro železniční trať mimo zájmové území správního území obce.

V mezidobí v průběhu projednávání návrhu změny došlo k vydání aktualizací ZUR č. 3., 10., 11. a 8. V aktualizaci č. 3 došlo k zpřesnění vymezení rozvojových os a oblastí. Aktualizace č. 10 řešila upřesnění a doplnění pojmů pro vysokorychlostní železniční dopravu ŽD1 pro trať Praha – Lovosice/Litoměřice. V aktualizaci č.11 byli

doplněny veřejně prospěšné stavby V21 a v aktualizaci č.8 se řešilo propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín. Nově vydané aktualizace se věcně netýkají námi řešeného území.

V následujícím tabulkově uspořádaném přehledu je uvedeno vyhodnocení souladu územního plánu Tehovec se ZÚR v členění dle jednotlivých kapitol úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 7., a 6. aktualizaci.

VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOVEC SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Úkoly:	Vyhodnocení:
1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.	<i>Naplnění základní priority je zajištěno komplexním řešením územního plánu, procesem jeho pořízení a projednání s orgány veřejné správy a s veřejností a respektováním úkolů vyplývajících ze zadání a územně analytických podkladů.</i>
02 - Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu; c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel; d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny; e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.	<i>Uplatňování priority je zajištěno i s ohledem na obdobné požadavky celorepublikové priority č. 14 a projevilo se:</i> - akceptací a respektováním požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v území - ad a) vymezením ÚSES, nulovým záborem PUPFL - ad b) citlivým návrhem plošného rozvoje sídel v přímé vazbě na zastavěné území a vymezení PRZV a stanovením jejich podmínek tak, aby respektovaly znaky krajinného rázu - ad c) návrhem plošného rozvoje sídel v přímé vazbě na zastavěné území, omezením soliterních ploch změn v krajině, - ad d) územní plán s ohledem na skutečnost, že území obce leží v typu N10 – krajina relativně vyvážená respektuje požadavky ZÚR, které stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: 1/ dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch 2/ změny využití území nesmí narušit relativně

Úkoly:	Vyhodnocení:
	vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu Požadavky jsou dodrženy eliminací záborů PUPFL, nenavyšováním rozsahu zastavitelných ploch a polohou převažujícího rozsahu zastavitelných ploch na orných půdách či doporučením změny kultury orná půda na ttp - ad e) koncepce územního plánu vytváří podmínky pro zachování přírodních zdrojů zejména minimalizací záborů kvalitního půdního fondu, s tím, že koncepce ÚP nepřidává nové zastavitelné plochy nad rámec stávající ÚPD.
07 - Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje, zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a/ posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; b/ vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území; c/ intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: - poznávací a kongresové turistiky, - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,	ad a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, uplatňuje ÚP návrhem přiměřeného plošného rozvoje sídel (minimum nových ploch změn nad rámec platného ÚPO), příznivé urbanistické a architektonické řešení sídel je vyřešeno podmínkami pro využití ploch a vymezením ploch s podmínkou dohody o parcelaci, ochranou a vymezením ploch pro kvalitní veřejná prostranství, návrhem vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny a sídel zejména vymezením plochy Z-21 (cyklostezka a pěší trasa) a řešením územních rezerv na úseku dopravy ad b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel zajišťuje ÚP zařazením veškerých zastavěných ploch, včetně dosud nezastavěných proluk, do příslušných druhů PRZV ad c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace podporuje ÚP vymezením ploch pro cyklostezku, podporou aktivit souvisejících s návrhem ploch komerčních s možností výstavby sportovní a rekreační komerční vybavenosti a stabilizací stávajících sportovní rekreačních ploch

Úkoly:	Vyhodnocení:
- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha. e/ na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození; f/ na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území; g/ rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.	<i>ad e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození jsou zajištěny vymezením ÚSES, respektováním VKP a návrhem ploch zemědělských s doporučením změny kultury z orné půdy na ttp</i> <i>ad f) uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území jsou zajištěny vymezením lokálních biocenter v plochách ÚSES</i> <i>ad g) návrhem koncepce a rozvoje systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, konkrétně zejména vytvořením koncepčních předpokladů pro nový dopravní přístup do obce ze silnice I/2 formou územní rezervy a dále zakotvením plynofikace obce do řešení ÚP.</i>
2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU	
Obec Tehovec je zařazena do rozvojové oblasti republikového významu OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, ÚP Tehovce se týkají především tyto zásady: e/ rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields; h/ rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou; i/ pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v	
e/ plochy výroby a rozvoj ekonomických aktivit je soustředěn do ploch s vazbou na silnice nadřazené sítě (I/2) a na plochy brownfields; h/ rozvoj ploch bydlení je v plochách dostupných prostředky hromadné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou; ÚP nezakládá nové sídelní útvary i/ rozvoj bydlení je v podstatné míře situován do ploch v	

Úkoly:	Vyhodnocení:
zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí; j/ vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek; k/ vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy; o/ chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy, a zelené prstence okolo měst; m/ koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti; n/ respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území; o/ chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.	<i>zastavěném území sídel a využívá dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;</i> <i>j/ návrhem cyklostezky, komerčních ploch občanské vybavenosti a stabilizací sportovně rekreačních ploch podporuje podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, pro kongresovou turistiku nemá obec předpoklady a ani se zde nevyskytují významné kulturní památky</i> <i>k/návrhem cyklostezky, komerčních ploch občanské vybavenosti a stabilizací sportovně rekreačních ploch podporuje podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a vytváří podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;</i> <i>o/ vymezením příslušných PRZV a prvků ÚSES, jejich podmínkami a koncepcí dopravy chrání prostupnost krajiny a zelené prstence okolo měst;</i> <i>m/respektuje územně plánovací dokumentace kraje a koordinuje návaznosti na územní plány okolních obcí územní rozvoj s hl. m. Prahou,</i> <i>n/respektuje prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území; zejména limity využití území v uvedených oblastech</i> <i>o/podmínkami pro využití ploch chrání ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.</i>
3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU	

Úkoly:	Vyhodnocení:
3.1 specifická oblast SOB9	Území obce se dotýká požadavky vyplývající z polohy ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PŮR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU	
	Řešení územního plánu se nedotýká rozvojové plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu dle ZÚR.
5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	
Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce Tehovec. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (případně ploch územních rezerv) a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území. Nový územní plán Tehovce bude založen na vyváženém řešení rozvoje obytné zástavby, rozvoji pracovních příležitostí a ploch občanské vybavenosti vzhledem k zachování přírodních, historických a kulturních hodnot území. Bude zachována nebo posílena rovnováha mezi základními pilíři udržitelného rozvoje a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou prověřeny navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby a bude posouzena potřebnost rozsahu a účelu zastavitelných ploch z původního územního plánu. Nový územní plán (ÚP) nebude založen na extenzivním rozvoji sídla Tehovec, ale na intenzifikaci vymezených zastavěných a zastavitelných ploch s případnými potřebnými úpravami hranic území.	Koncepce rozvoje urbanizovaného území obce je zaměřena na sídelní funkce v prostoru sídelního útvaru Tehovec – Vojkov a v malém rozsahu v návaznosti na zástavbu Mukařova u severozápadního okraje obce. V prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2 územní plán navrhuje, pro zajištění komplexního rozvoje území obce, plochy komerční občanské vybavenosti, nerušící výroby. V rozsahu nezbytném pro zajištění funkčnosti jednotlivých územních systémů jsou navrženy plochy pro rozvoj veřejné infrastruktury. Funkce rekreace je s ohledem na charakter využití území omezena především na rodinnou rekreaci, která je lokálně součástí ploch bydlení, a s další výstavbou staveb rodinné rekreace se ve významném rozsahu v území nepočítá. Rozsah rozvojových ploch odpovídá platnému územnímu plánu a jeho změně č. 1 a vydaným územním rozhodnutím. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v malém rozsahu jen pro účely veřejné technické a dopravní infrastruktury.
Druhým cílem bude zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES i nový návrh zeleně v krajině. Současně bude s tímto řešením koordinován systém pěších a cyklistických cest pro zlepšení průchodnosti krajiny a spojení s okolními obcemi.	Územní plán zpřesnil vymezení či vymezil skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a vymezil plochy zeleně. Vymezení bylo koordinováno s ostatními prvky řešení vč. zohlednění existence limitů využití území.

Úkoly:	Vyhodnocení:
Pro zlepšení urbanistického řešení sídla budou případně nově určeny veřejná prostranství, veřejná zeleň, úpravy komunikačního systému v sídle.	<i>ÚP stabilizuje stávající a vymezuje nová veřejná prostranství a veřejnou zeleň a plochy pro dopravní infrastrukturu ve formě podmínek využití, návrhu rozvojových ploch a územních rezerv.</i>
Urbanistické a krajinné řešení je založeno na využití pěkného krajinného prostředí pro rozvoj hromadné rekreace, cestovního ruchu včetně kongresové turistiky, bydlení a potřebnou občanskou vybavenost.	<i>Koncepce rozvoje urbanizovaného území obce je zaměřena na sídelní funkce v prostoru sídelního útvaru Tehovec – Vojkov a v malém rozsahu v návaznosti na zástavbu Mukařova u severozápadního okraje obce. V prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2 územní plán navrhuje, pro zajištění komplexního rozvoje území obce, plochy komerční občanské vybavenosti, nerušící výroby. V rozsahu nezbytném pro zajištění funkčnosti jednotlivých územních systémů jsou navrženy plochy pro rozvoj veřejné infrastruktury.</i>
V návrhu ÚP bude dbáno na udržení a podporu stávajícího charakteru sídla a respektování kvalitního životního prostředí a krajinného rázu. Budou zachovány základní kompoziční vztahy v území. Budou respektovány přírodní, historické, urbanistické i kulturní hodnoty území. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.	<i>Situováním a uspořádáním rozvojových ploch stabilizuje územní plán zástavbu v prostoru sídelního útvaru Tehovec – Vojkov a v malém rozsahu v návaznosti na zástavbu Mukařova u severozápadního okraje obce a v prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2. Tímto jsou zajištěny základní kompoziční vztahy v území a vytvořeny m.j. opatření i předpoklady ochrany hodnot území. Pro dlouhodobý rozvoj území urbanistická koncepce vymezuje plochy územních rezerv, jejich specifikace je uvedena v kapitole J výrokové části textu ÚP.</i>
V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.	<i>Viz dále v tomto odůvodnění</i>
Respektovat drobnou architekturu a památky místního významu, které jsou součástí historie obce.	<i>Požadavek je zohledněn v podmínkách kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.</i>
Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházejí z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území.	<i>Situováním a uspořádáním rozvojových ploch stabilizuje územní plán zástavbu v prostoru stávajícího sídelního útvaru Tehovec – Vojkov a v malém rozsahu v návaznosti na zástavbu Mukařova u severozápadního okraje obce a v prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2. Návrh územního plánu tedy potvrzuje a stabilizuje stávající urbanistickou strukturu sídel.</i>
Při návrhu koncepce rozvoje zastavitelných ploch a způsobu dalšího rozvoje sídla, včetně ploch pro bydlení, respektovat	<i>Celková koncepce územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území založenou územním plánem obce (schválený</i>

Úkoly:	Vyhodnocení:
konceptu platného územního plánu a v něm vymezených zastavitelných a přestavbových ploch.	22. 12. 2006) a jeho následujícími změnami č. 1. Rozsah rozvojových ploch odpovídá platnému územnímu plánu a jeho změně č. 1 a vydaným územním rozhodnutím.
Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.	Koncepce rozvoje urbanizovaného území obce je proporční a komplexní a je zaměřena na sídelní funkce v prostoru sídelního útvaru Tehovec – Vojkov a v malém rozsahu v návaznosti na zástavbu Mukařova u severozápadního okraje obce. V prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2 územní plán navrhuje, pro zajištění komplexního rozvoje území obce, plochy komerční občanské vybavenosti, nerušící výroby. V rozsahu nezbytném pro zajištění funkčnosti jednotlivých územních systémů jsou navrženy plochy pro rozvoj veřejné infrastruktury. Koncepce uspořádání nezastavěného území je založena na vymezení ploch nezastavěného území tak, aby bylo dosaženo stabilizace rozsahu zastavěného a zastavitelného území a jejich logického ohraničení s cílem zajistit: - dostatečné množství ploch pro zachování smysluplného produkčního potenciálu ve sféře zemědělství, lesnictví a vodního hospodářství - mimoprodukční funkce a ekologickou stabilitu krajiny se zohledněním požadavků na ochranu přírody a krajiny a limity využití z této ochrany vyplývající (zejména zohlednění výskytu registrovaných významných krajinných prvků a vymezení prvků územního systému ekologické stability) - předpoklady pro příznivé řešení rozhraní sídel a krajiny (pro tento účel jsou dotčené plochy zařazeny do druhu PRZV: plochy zemědělské s navrženou změnou kultury na TTP)
Pro požadovaný rozvoj obce budou prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující. Zábor ZPF bude zdůvodněn.	požadavek byl naplněn zásadami: - situovat rozvojové plochy a plochy územních rezerv do ploch v návaznosti na zastavěné území či dovnitř zastavěného území, - dosavadní rozsah zastavitelných ploch plošně nerozšiřovat.
Zachovat stávající historickou zástavbu sídla (nenavrhovat demolice, asanace, novou výstavbu v těchto zastavěných částech).	ÚP nenavrhuje asanace, přestavby ani jinou výstavbu budov v historické zástavbě sídla – tedy v prostoru návsi. Tato oblast je stabilizovaná.
ÚP posoudí, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umístění občanské vybavenosti v plochách smíšených,	Umísťování občanské vybavenosti určují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F), které umožňují v příslušných druzích ploch výstavbu nové občanské vybavenosti či provoz stávající ve stabilizovaných

Úkoly:	Vyhodnocení:
případně v omezené míře v plochách bydlení.	<i>plochách. Předpoklady pro vyšší podíl občanské vybavenosti jsou vytvořeny zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití druhu občanská vybavenost. ÚP stabilizuje plochy stávající občanské vybavenosti a v prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2 územní plán navrhuje, pro zajištění komplexního rozvoje území obce, plochy komerční občanské vybavenosti.</i>
Bude posouzena potřeba zřízení nových veřejných prostranství a veřejné zeleně v zastavěném území. Struktura stávajících veřejných prostranství bude zkvalitňována a případně rozšířena.	<i>ÚP stabilizuje stávající a vymezuje nová veřejná prostranství a veřejnou zeleň a plochy pro dopravní infrastrukturu ve formě podmínek využití, návrhu rozvojových ploch a územních rezerv.</i>
Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.	
V celém řešeném území nebude navrhována solitérní zástavba objektů nebo samostatných lokalit bez návaznosti na již zastavěné území.	<i>ÚP dodržuje zásadu situovat rozvojové plochy a plochy územních rezerv do ploch v návaznosti na zastavěné území či dovnitř zastavěného území.</i>
V řešeném území mohou být navrhovány veřejně přístupné sportovní a rekreační plochy v krajině (cyklotrialový areál, dětské hřiště – event. dopravní, pobytové louky, in line dráhy atp.).	<i>Umísťování uvedené dopravní infrastruktury a dětských hřišť určují podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F), které umožňují v příslušných plochách umísťování uvedených staveb.</i>
Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch. Do těchto podmínek budou zapracovány relevantní zastavovací podmínky pro stavbu rodinných domů a s nimi souvisejících staveb.	<i>Uvedené podmínky jsou součástí kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.</i>
Využití lokalit pro výrobu a obchod bude regulováno návrhem přípustného a případně podmíněného způsobu využití, výškovým regulativem a maximální možnou zastavěností pozemků, a to s ohledem na stávající vesnický charakter území, krajinný ráz a přírodní charakter místa. Návrhem regulativů a případných podmínek využití území bude také ošetřena problematika návaznosti ploch pro bydlení a výroby tak, aby byla zajištěna ochrana kvalitního a zdravého prostředí pro bydlení.	<i>Uvedené podmínky jsou součástí kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u příslušných druhů ploch.</i>
6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY	
Obec Tehovec leží na území spadajícím do krajiny relativně vyvážené N10	

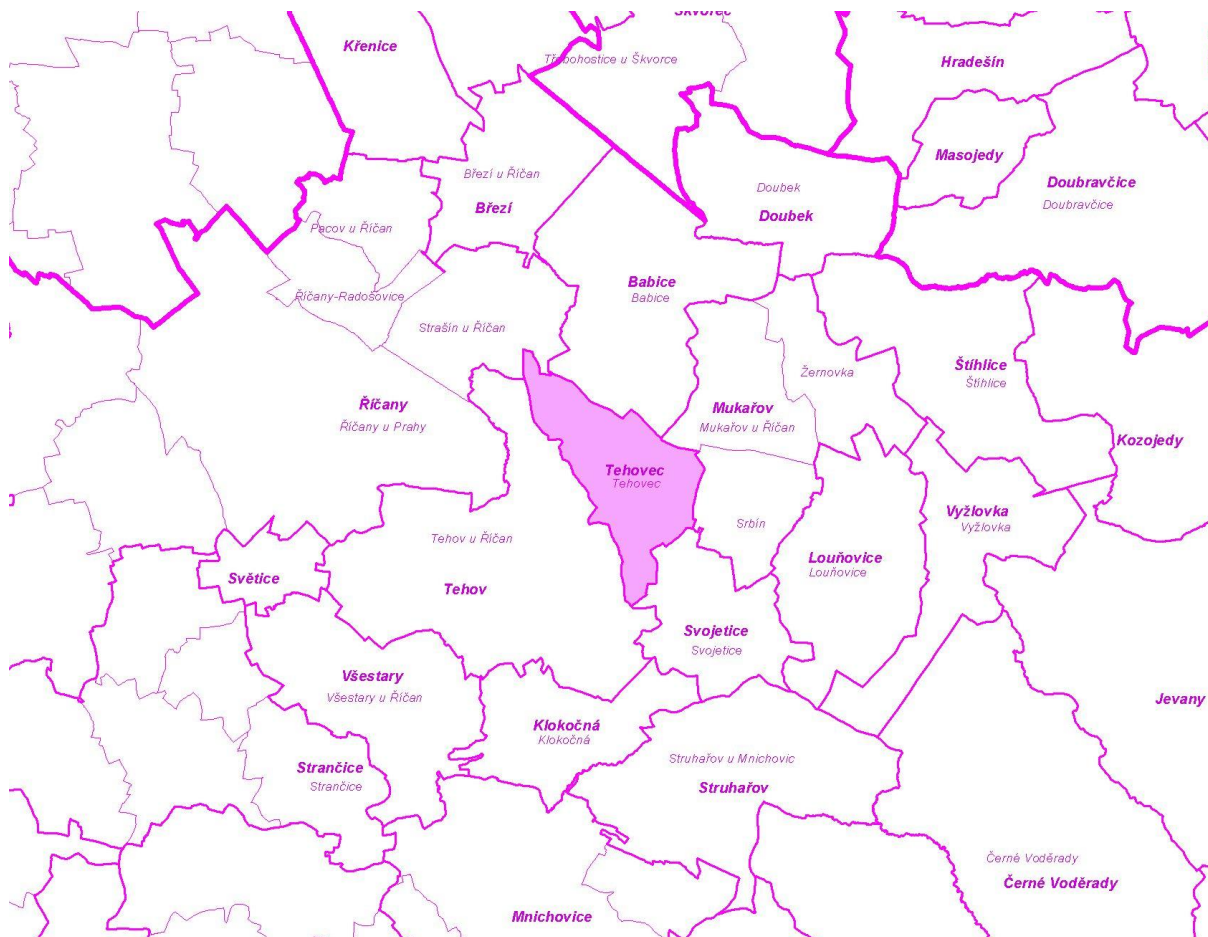
Úkoly:	Vyhodnocení:
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Tehovce): a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;" b) rozvíjet retenční schopnosti krajiny c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany; d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit; f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;	<i>a/požadavek chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu, byl naplněn zásadami:</i> - situovat rozvojové plochy a plochy územních rezerv do ploch v návaznosti na zastavěné území či dovnitř zastavěného území, - dosavadní rozsah zastavitelných ploch plošně nerozšiřovat - nesnižovat rozsah ploch lesních a vodních <i>b/ požadavek byl naplněn zásadami:</i> - minimalizovat rozsah zastavitelných ploch - vhodně určit zařazení ploch do druhů ploch s rozdílným způsobem využití <i>c/ požadavek respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany byl naplněn zásadami:</i> - neumísťovat zastavitelné plochy konfliktně s požadavky ochrany přírody a jejich limity - zařazení ploch do druhů ploch s rozdílným způsobem využití podřídit požadavkům ochrany přírody, plochy biocenter zařadit do ploch přírodních <i>d/ požadavek je naplněn vymezením rozvojových ploch „P“, tedy ploch přestaveb, dostaveb a změn funkcí</i> <i>e/ požadavek rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit byl naplněn zásadami:</i> - nenavrhovat nové plochy pro rodinnou rekreaci <i>f/ požadavek respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami byl naplněn podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zejména stanovením podlažnosti a koeficientu zastavění a vytvořením schématu s vyznačeným historických jádrem obce, které je potřeba</i>

Úkoly:	Vyhodnocení:
g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu; h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu (§ 12 zákona č. 117/1992 Sb.) vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.	<i>chránit.</i> <i>g/ ÚP neobsahuje návrh ploch s výškovými stavbami, nově byla doplněna výjimka pro stavbu stožáru staveb technické telekomunikační infrastruktury. Výjimka se týká pouze umístění jedné bodové stavby vysílače, která je ve veřejném zájmu obce a v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu.</i> <i>h/ ÚP nevymezuje žádné zastavitelné plochy areálového monofunkčního typu např. pro fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny nebo jiné druhy výroby energie z obnovitelných zdrojů a navrhuje realizaci zařízení pro výrobu a získávání energie z obnovitelných zdrojů pouze v doplňkových formách na pozemcích pro bydlení, rekreaci, vybavenosti, dopravní či technické infrastruktury a výroby. Nepřípustné jsou takové formy výstavby areálů výroby energie z obnovitelných zdrojů, které jsou realizovány na dosud nezastavěných pozemcích a v jednoúčelové formě, a to z důvodů eliminace rizika ohrožení krajinného rázu parků výstavbou větrných či fotovoltaických elektráren.</i>
(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.	<i>207/a/ Požadavek se promítl zejména do vymezení ploch plochy zemědělské s navrženou změnou kultury na TTP, a to z důvodů zajištění předpokladů řešení přechodové zóny sídlo krajina</i>
(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám: a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; b) nepřevažují ani ekologicky labilní, ani ekologicky stabilní plochy.	<i>218/ Zařazení jednotlivých ploch na území obce do PRZV, kde stanovené koncepce vytváří předpoklady pro zvýšení pestrosti skladby druhů pozemků a zvýšení KES (přeřazení z orné půdy do zahrad a ttp.</i>

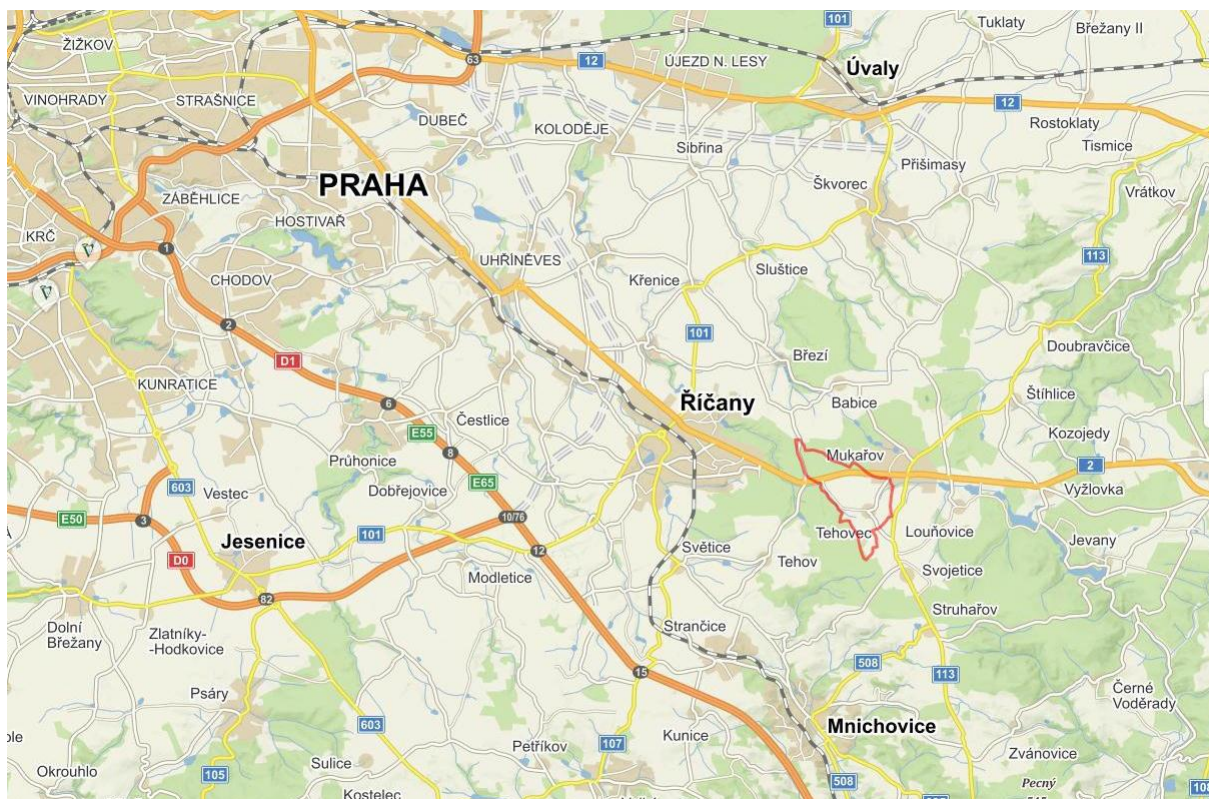
Úkoly:	Vyhodnocení:
(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.	<i>219/ Zařazení jednotlivých ploch na území obce do PRZV dle stanovené celkové koncepce vytváří předpoklady pro zvýšení pestrosti skladby druhů pozemků a zvýšení KES (přeřazení z orné půdy do zahrad a ttp), a tudíž podporuje charakter území klasifikovaný jako krajina relativně vyvážená.</i>
ad. 7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	
7.1. Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy 7.2. Veřejně prospěšné stavby v oblasti elektroenergetiky 7.3. Veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství 7.4. Veřejně prospěšné stavby dálkovodů 7.5. Veřejně prospěšné stavby vodovodů 7.6. Veřejně prospěšné stavby kanalizace 7.7. Veřejně prospěšné stavby – protipovodňová ochrana 7.8. Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability	<i>V uvedených oblastech není řešené území dotčeno vymezením VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezením asanačních území nadmístního významu.</i>
8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ	
V této kapitole jsou specifikovány pro jednotlivé obce požadavky na koordinaci ploch VPS koridorů dopravní a technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a VPO u prvků ÚSES a dále požadavky v souvislosti s územními rezervami a modernizacemi celostátních tratí.	<i>ZUR pro obec Tehovec neukládá požadavky na koordinaci ploch VPS koridorů dopravní a technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a VPO u prvků ÚSES ani u ploch územních rezerva a požadavků na modernizaci celostátních tratí.</i>
ad 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ	

Úkoly:	Vyhodnocení:
STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ	
Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách využití území, se v ZÚR nestanovují.	<i>Řešené území není dotčeno uvedenými plochami či koridory, neboť tyto nebyly v ZÚR vymezeny.</i>
ad 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ	
Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v ZÚR nestanovují.	<i>Řešené území není dotčeno uvedenými plochami či koridory, neboť tyto nebyly v ZÚR vymezeny.</i>
ad 11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST	
Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost, se v ZÚR nevymezují.	<i>Řešené území není dotčeno uvedenými plochami či koridory, neboť tyto nebyly v ZÚR vymezeny.</i>
ad. 12. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	
Zadání regulačního plánu se v ZÚR nestanovuje.	<i>Řešené území není dotčeno zadáním regulačního plánu, neboť toto nebylo v ZÚR stanoveno.</i>
ad. 13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	
Pořadí změn se v ZÚR nestanovuje, jsou však uvedeny priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury.	<i>Řešené území není dotčeno etapizací, neboť tato nebyla v ZÚR stanovena.</i>

2.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území



Obec Tehovec (okres Praha-východ) leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností města Říčany a současně i správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Říčany. Obec spadá pod stavební úřad a úřad územního plánování v Říčanech, které představují spádové centrum s vyšší vybaveností, službami a pracovními příležitostmi. V mikroregionální úrovni je pro Tehovec významná i sousední obec Mukařov, která kromě základní školy nabízí také další vybavenost a služby. Nejvýznamnějším místním zařízením veřejné občasně vybavenosti jsou LDN Na Vojkově, obecní úřad a mateřská škola.



Z hlediska širší vztahů je pochopitelně neopominutelná poloha obce v suburbálním prostoru území pražské aglomerace, která je dominantním centrem celorepublikově a celokrajsky významné občanské vybavenosti a služeb a pracovních příležitostí. Blízkost a dopravní dostupnost Prahy a současně atraktivní přírodní prostředí obce pochopitelně vyvolává intenzivní zájem o výstavbu objektů bydlení, komerčních služeb a lehké výroby.

Nosnou dopravní infrastrukturou pro obsluhu řešeného území je doprava silniční – konkrétně silnice I/2 a silnice II/113. V lokální úrovni výše uvedené silnice doplňuje silnice III/11314 a sítě místních a účelových komunikací. Silnice I/2, zprostředkovávající vazbu na Prahu je kapacitně i dispozičně nevyhovující dopravním nárokům a proto je nutným cílem koncepce řešení dopravní infrastruktury na krajské úrovni zlepšení dopravních poměrů. V této souvislosti je plánováno v ZÚR Středočeského kraje několik dopravních koridorů, po jejichž realizaci by mělo dojít ke zlepšení dopravních poměrů. Žádná z uvedených staveb krajského a vyššího významu se ovšem přímo nedotýká správního území obce. Ostatní druhy dopravy z hlediska nadmístního významu nejsou v obci významně zastoupeny.

Obec plní sídelní funkce v prostoru sídelního útvaru Tehovec – Vojkov a v malém rozsahu v návaznosti na zástavbu Mukařova u severozápadního okraje obce. V prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2 jsou situovány plochy komerční občanské vybavenosti a nerušící výroby. Funkce rekreace je s ohledem na charakter využití území omezena především na rodinnou rekreaci, která je lokálně součástí ploch bydlení, ale s další rozvojem rekreace se v území nepočítá. Obec má dostatek ploch pro zachování smysluplného produkčního potenciálu ve sféře zemědělství, lesnictví a i potenciál pro mimoprodukční funkce a ekologickou stabilitu krajiny, na území obce je vymezeno několik registrovaných významných krajinných prvků a prvků

lokálního územního systému ekologické stability (skladebné prvky regionálního a vyššího významu se ve správním území obce nenacházejí).

Co se týče zajištění technické infrastruktury pak lze konstatovat, že vyhovující je pokrytí území elektrickou energií, území obce dosud nebylo plynofikováno. Na úseku vodního hospodářství lze konstatovat, že obec má vyhovující základ likvidace odpadních vod (obecní ČOV je v Tehově a vlastní ČOV disponuje i LDN). Obec je zásobována regionálním vodovodem vodou ze Želivky.

Změna č.1 územního plánu Tehovec nemá žádný vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

2.4 Vyhodnocení řešení problémů určených v územně analytických podkladech ORP Říčany

Řešení územního plánu respektuje a zohledňuje hodnoty a limity dle Územně analytických podkladů pro obec s rozšířenou působností Říčany (ÚAP ORP Říčany), ve znění 3. úplné aktualizace z r. 2014 ,4. úplné aktualizace z r. 2017 a 5. úplné aktualizace z r. 2020.

1/ Urbanizační tlak na krajinářsky cenná území (U dle UAP 2020)

Celková koncepce územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území založenou územním plánem obce (schválený 22. 12. 2006) a jeho následujícími změnami č. 1. Rozsah rozvojových ploch odpovídá platnému územnímu plánu a jeho změně č.1 a vydaným územním rozhodnutím. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v malém rozsahu jen pro účely veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Krajinářsky cenných území se řešení dotýká v prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2. Zde územní plán navrhuje, pro zajištění komplexního rozvoje území obce, plochy komerční občanské vybavenosti, nerušící výroby. Jejich vymezení ovšem odpovídá platnému územnímu plánu a jeho změně č.1 a vydaným územním rozhodnutím.

2/ Emisní a akustická zátěž z dopravy (>3000 voz/den) (Eaz dle UAP 2020)

Skutečností, kterou ÚP Tehovec neovlivní, je dopravní zátěž v prostoru industriálně komerční zástavby podél silnice I/2, kam proto ÚP nenavrhuje obytnou zástavbu, naopak navrhuje přestavbu obytných ploch na smíšené obytné komerční plochy.

3/ Absence plynofikace (P dle UAP 2020)

Řešení územního plánu počítá s plynofikací obce, a proto vymezuje plochu Z-21 pro situování STL plynovodní přípojky.

4/ Vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu) (Dop dle UAP 2020)

Kapacita dopravní sítě je omezena v jádrovém sídlu obce, Tehovci, včetně severně navazující zástavby Vojkova. Veškeré rozvojové plochy jsou s drobnými korekcemi převzaty z územního plánu obce platného v době zpracování územního plánu a jejich rozsah nebyl (v souladu s požadavky zadání územního plánu) navyšován. Navržené plochy dostaveb a zastavitelné plochy zarovnávají obvod sídla a stabilizují jeho hranici, další rozvoj obytného území v této lokalitě je záměrně omezen z důvodů dosažení kapacitních prahů propustnosti pozemních komunikací a koncepce řeší obytnou zástavbu v plochách vymezených územních rezerv v jiné části území obce.

5/ Absence úprav pro zklidnění průtahů silnic I. a II. třídy sídly (Pp dle UAP 2020)

Řešení územního plánu v této souvislosti přináší územní rezervu R1. Územní rezerva vymezuje koridor pro možné vedení nové komunikace, jejímž smyslem je náhrada stávajícího hlavního směru pro vjezd do obce po silnici III/11314 z Mukařova.

Rezerva počítá s malou okružní křižovatkou se silnicí I/2 na rozhraní obcí Babice, Mukařov a Tehovec. Podmínkou pro prověření je vyhodnocení potřeby a účelnosti této komunikace a nové okružní křižovatky na silnici I. třídy v rámci navržené územní studie rozvojové plochy P19.

6/ Enormní nárůst počtu obyvatel obce v posledním desetiletí (En dle UAP 2020)

S ohledem na blízkost hlavního města, sídelní atraktivitu území obce a předpokládaný zájem o výstavbu objektů pro individuální bydlení a ekonomickou infrastrukturu vytváří koncepce územního plánu předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území vymezením ploch územních rezerv. Celková koncepce územního plánu stabilizuje rozvoj v rozsahu koncepce rozvoje území založené územním plánem obce (schválený 22. 12. 2006) a jeho následujícími změnami č. 1. Rozsah rozvojových ploch odpovídá platnému územnímu plánu a jeho změně č.1 a vydaným územním rozhodnutím. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v malém rozsahu jen pro účely veřejné technické a dopravní infrastruktury.

7/ Zastavitelné a stabilizované plochy zasahující do záplavového území

Vymezení rozvojových ploch bylo upraveno tak, aby nezasahovaly do stanoveného záplavového území.

2.5 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

ad §18 (1), (2), (3) SZ

1) Řešení územního plánu vymezením zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestaveb spolu s koordinací zařazení řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití:

18/1 - vytváří 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.

18/2 - zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území na základě společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

18/3 - koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů.

§18 (4), (5), (6), §19 (1a,b), SZ

2) Řešení změny územního plánu stanovením koncepce ochrany a rozvoje hodnot, zohledněním ochranného režimu hodnot a limitů využití území, vymezením zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestaveb a jejich zařazením do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití spolu se stanovením podmínek jejich využití:

18/4 - 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 vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

18/5 - v nezastavěném území umísťuje 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 zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

18/6 - na nezastavitelných pozemcích umožňuje výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

19/1/a – zjišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

19/1/b - stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

ad 19/1c-p

3) Řešení územního plánu zařazením celého území obce do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití spolu se stanovením podmínek jejich využití, respektováním a akceptací limitů využití území, stanovením povinnosti pořídit územní studie, regulační plán či dohodu o parcelaci, vymezením veřejně prospěšných staveb a opatření:

19/1/c - prověřuje a posuzuje 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,

19/1/d - stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

19/1/e - stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

19/1/f – stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci)

19/1/g - vytváří územní podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

19/1/h - vytváří v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn

19/1/i - stanoví podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

19/1/j s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocuje a, je-li to účelné vymezuje vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

19/1/k - vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

19/1/l – vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany

19/1/m – určuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území

19/1/n – vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak

19/1/o - reguluje rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů

19/1/p – uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

§19 (2) SZ

4) Vzhledem k charakteru záměrů, v souladu s požadavky zadání územního plánu, dokumentace územního plánu:

- nebyla prověřena hodnocením vlivu na udržitelný rozvoj území
- neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů.
- neobsahuje vyhodnocení vlivu změny ÚP na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblast

2.6 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

(1) Změna územního plánu byla zaměřena na doplnění prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy následujících druhů ploch s rozdílným způsobem využití:

- BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské),
- OV - veřejná infrastruktura
- SK (plochy smíšené obytné – komerční)
- VL (plochy výroby – lehkého průmyslu).

V rámci podmínek využití jednotlivých výše uvedených druhů PRZV jsou regulativy v určitých případech vztaheny k „historickému jádru“ obce. Historické jádro obce je v hlavním výkrese vymezeno jako překryvný prvek, který může zahrnovat více druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

2) Prvky regulačního plánu u výše specifikovaných druhů PRZV jsou hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, zásady architektonického a hmotového řešení staveb včetně jejich umístění na pozemku. Základním východiskem pro tyto regulativy je **regulace podlažnosti a způsobu zastřešení s ohledem na typologickou charakteristiku budov**. V regulaci jsou proto zastoupeny regulativy pro zástavbu následujících typů:

- **budov tradičního typu** s podlažností 1 + OP (jedno nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví), které je nutno respektovat zejména v historickém jádru obce znázorněném v schématu ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu
- **1+0** (jedno nadzemní podlaží a zastřešení) **pro budovy doplňkové a ostatní**
- **atypických dvoupodlažních budov rodinných domů** s podlažností 2 + NP (dvě nadzemní podlaží a zastřešení s nevyužitým podkrovím) pouze na pozemcích sousedících se stávajícími budovami s podlažností 2 + NP a odpovídajícím urbanistickým kontextem, v rámci změn staveb není přípustné realizovat změny staveb na uspořádání podlažnosti 2 + OP, 2 + NP, 2 + 0 či vyšší podlažnost.
- **dvoupodlažních budov rodinných domů s plochou střechou 2 + 0** (dvě nadzemní podlaží a zastřešení) pouze na pozemcích sousedících se stávajícími budovami s podlažností 2 + 0 a odpovídajícím urbanistickým kontextem
- **budov výrobních hal a skladů** s podlažností 1 + 0 (jedno nadzemní podlaží a zastřešení)
- **budov doplňkových, administrativní a budov OV ve výrobních areálech** s podlažností 1 + 0 (jedno nadzemní podlaží a zastřešení), 1 + OP (jedno nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví) - 2 + 0 (dvě nadzemní podlaží a zastřešení), 2 + OP (dvě nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví), 2 + NP (dvě nadzemní podlaží a zastřešení s nevyužitým podkrovím)
- **pro ostatní výškové atypické budovy** pro budovy doplňkové, administrativní a budovy občanské vybavenosti s podlažností 2 + 0 (dvě nadzemní podlaží a zastřešení), 2 + OP (dvě nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví), 2 + NP (dvě nadzemní podlaží a zastřešení s nevyužitým podkrovím), či vyšší podlažností v zastavěném území.

Nově byla doplněna výjimka pro stavbu stožáru staveb technické telekomunikační infrastruktury. Výjimka se týká pouze umístění jedné bodové stavby vysílače, která je ve veřejném zájmu obce na pozemky ve vlastnictví Zea Světlé, a.s.

Takto rozčleněné regulativy pro jednotlivé typy budov určují přípustný charakter budov a jejich výškové hladiny v jednotlivých druzích ploch s rozdílným způsobem využití a to s ohledem na druh plochy s rozdílným způsobem využití a polohu v zastavěném území a zastavitelných plochách. Určujícím hlediskem pro stanovení přípustnosti byl charakter stávající zástavby. S ohledem na venkovský resp. příměstský způsob zástavby regulace připouští pouze samostatně stojící (rodinné) domy. Nepřípustné jsou dvojdomy, řadové rodinné domy, atriové domy, jiné formy skupinového zastavění, u kterých mezi s sebou budovy rodinných domů nemají volný prostor.

3) Pro jednotlivé typy přípustných budov dle předchozího odstavce (2) jsou zpravidla stanoveny následující regulativy.

- **tvár půdorysu** reguluje tvar půdorysu hlavní budovy s max. šířkou ve štítu, možnosti umístění bočních křídel a tvar uspořádání pro celkový půdorys stavby,
- **výška budovy** určuje max. výšku budovy od hodnoty ± 0 prvního nadzemního podlaží po hřeben střechy a max. výšku podezdívky od nejnižšího bodu rostlého terénu u obvodu budovy k hodnotě ± 0 prvního nadzemního podlaží
- **tvár střechy a sklon střechy, vikýře** určují tvar zastřešení hlavní hmoty budovy a orientaci hlavního hřebene vzhledem k ose hlavní hmoty budovy, rozmezí přípustných sklonů střechy hlavní budovy, tvar zastřešení vedlejších budov a křídel budov vč. rozmezí přípustných sklonů střechy, přípustný počet a tvar vikýřů
- **výměry zastavěných ploch** určují max. výměru plochy zastavěné hlavní budovou a max. výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku
- **vzdálenost hlavní budovy od hranice uličního prostoru**
- **regulační prvky architektonického řešení a materiálového řešení**

Výše uvedené regulativy jsou odůvodněny s ohledem na zajištění hmotové a tvarové kontextuality zástavby a zamezení zásadních rozdílů v pojetí hmot a podlažnosti budov.

(4) Podrobnější odůvodnění regulativů je uvedeno v kapitole 6.6 tohoto svazku.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Způsob řešení územního plánu a provedení jeho dokumentace odpovídá právnímu stavu zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

(§ 1-3) – Dokumentace změny ÚP je zpracována dle pokynů stavebního zákona, použité pojmy a termíny jsou v souladu s termíny dle SZ;

(§ 4-11) - Dokumentace změny ÚP je pořizována v souladu požadavky na výkon veřejné správy a působnost orgánů obcí, kraje a ministerstev;

(§ 18-20) - Dokumentace změny ÚP respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap.2), Dokumentace byla vyhotovena v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předána pořizovateli;

(§ 22 - 23) – Dokumentace změny ÚP byla projednána v souladu s postupy dle stavebního zákona;

(§ 24) – změna ÚP je pořizována úřadem územního plánování v Říčanech, který vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím úřední osoby, která splňuje kvalifikační požadavky a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti;

(§ 43) – změna ÚP stanovuje příslušné body uvedené v odst.1, uplatňuje vymezení plochy pro územní studii , neuplatňuje vymezení plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu, uplatňuje vymezení ploch podmíněných dohodou o parcelaci dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí dle odst.3;

(§ 44, 45) - Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení změny územního plánu;

(§ 47) - Zadání změny územního plánu bylo schváleno dle postupu ve SZ;

(§ 50-56) - Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle požadavků rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;

(§ 57) – Spojené pořízení ÚP a RP není uplatněno;

(§ 58-60) - Zastavěné území bylo aktualizováno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb.

(§ 101) - V návrhu změny ÚP nebyla uplatněna předkupní práva dle SZ pro nově vymezená veřejná prostranství;

(§ 158,159) Projektant změny ÚP je autorizovaným architektem se všeobecnou působností;

(§ 170) - V návrhu změny ÚP nebyly vymezeny VPS

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

- změna ÚP byla vypracována dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000, a 1: 50 000 (Výkres širších vztahů);

- Řešení změny územního plánu v souladu se zadáním nebylo podrobeno „Vyhodnocení vlivů územního plánu Tehovec na udržitelný rozvoj území“.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a dle datového modelu MINIS.

Doplňeny prostorové regulativy jsou v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

(1) Požadavky stanovisek dotčených orgánů uplatněné v rámci společného jednání byly vyhodnoceny a zapracovány do dokumentace změny územního plánu dle pokynů uvedených v následující tabulce.

Č.J. (DORU ČENO)	AUTOR	AUTENTICKÝ TEXT	VYHODNOCENÍ POŘIZOVATELE
OUT/1 121/2 023 (16.10 .2023)	KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE Zborovská 11, Praha 5 114634/2023/KUSK	KOORDINOVANÉ STANOVISKO 1. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Tehovec připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska. 2. Odbor dopravy Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Tehovec pro veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše	BEZ PŘÍPOMÍNEK BEZ PŘÍPOMÍNEK

		zájmy. 3. Odbor kultury a památkové péče Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, není příslušný k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Tehovec.	NENÍ PŘÍSLUŠNÝ
OUT/9 43/20 23 (7.9.2 023)	OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A KRAJE STŘEDOČESKÉHO Kozí 4, P.O.BOX 31, 110 01 Praha1 SBS40270/2023/OBÚ- 02/1 7.9.2023 Ing.Helena Tomková	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 05.09.2023 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č.1 územního plánu Tehovec ze dne 05.09.2023 č.j. OUT/929/2023 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst.2 písmeno b) stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Tehovec dle § 52 stavebního zákona. ODŮVODNĚNÍ: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Tehovec ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.	SOUHLASNÉ STANOVISKO BEZ PŘÍPOMÍNEK
OUT/1 016/2 023 (20.9. 2023)	MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU Na Františku 32, 110 15 Praha 1 MPO 89505/2023 7.9.2023 Ing. Protiva/2548	Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Tehovec – veřejné projednání (zkrácený postup) ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55 b odst.2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem Změny č. 1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme. ODŮVODNĚNÍ Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.	SOUHLASNÉ STANOVISKO BEZ PŘÍPOMÍNEK

OUT/1 021/2 023 (22.9. 2023)	ČR – HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR STŘEDOČESKÉHO KRAJE – ÚZEMNÍ ODBOR KOLÍN Polepská 634, 280 02 Kolín HSKL-7845-2/2023-KO 20.9.2023 plk. Bc. Mgr. Dalibor Zeman	Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva (Výřizuje: nprap. Jitka Kryvosová, tel.: 950 885 155, e-mail: jitka.kryvosova@स्क.izs.cz) Název dokumentace: Zahájení veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Tehovec Řešené území: Tehovec Pořizovatel dokumentace: Obecní úřad Tehovec Předložený druh dokumentace: Návrh změny č. 1 Územního plánu Tehovec 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 § 52 a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 5. 9. 2023. 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.	SOUHLASNÉ STANOVISKO BEZ PŘÍPOMÍNEK
OUT/1 059/2 023 (2.10. 2023)	SEKCE MAJETKOVÁ MINISTERSTVA OBRANY – ODBOR OCHRANY ÚZEMNÍCH ZÁJMŮ A STÁTNÍHO ODBORNÉHO DOZORU Tychonova 1, 160 01 Praha 6 MO 706884/2023-1322 2.10.2023 Dana Horská	Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ) Návrh změny č. 1 územního plánu Tehovec – veřejné projednání K č.j.: OUT/929/2023 Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování 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. K navrženým dílčím změnám změny č. 1 územního plánu Tehovec nemáme připomínky, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Ministerstvo obrany (dále jen MO) ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.	STANOVISKO ŽÁDÁ O ZAPRACOVÁNÍ LIMITŮ A ZÁJMŮ MO Doplněno do výroku v kapitole F a do grafické části koordinačního výkresu.

		Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: – OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. 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 a všech silnic I. a II. třídy - výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady) - umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, - umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu - umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice - veškerá výstavba dotýkající se nemovitosti (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. <u>Odůvodnění:</u> Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany (jev 102a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.	
--	--	--	--

OUT/1 045/2 023 (27.9. 2023)	KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE Dittrichova 17, 120 00 Praha 2 KHSSC 53750/2023 27.9.2023 Stanislava Kráčmarová	Tehovec - návrh změny č. 1 územního plánu Tehovec k veřejnému projednání – stanovisko Na základě oznámení Obecního úřad Tehovec, Tehovecká 22, 251 62 Tehovec, IČO 43750648, Ing. Angeliky Novákové, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 55b, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 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. 1 územního plánu Tehovec k veřejnému projednání, konaný dne 9.10.2023. Po zhodnocení souladu předloženého Návrhu Změny č. 1 ÚP Tehovec 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), toto s t a n o v i s k o: s návrhem Změny č. 1 ÚP Tehovec k veřejnému projednání s e s o u h l a s í. Odůvodnění: Dopisem ze dne 5.9.2023 jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 1 ÚP Tehovec k veřejnému projednání konanému dne 9.10.2023. Obsahem změny je vymezení zastavitelné plochy Z6a 0,1 ha a Z20a 0,35 ha. Dále v plochách bydlení (BI) a plochách smíšených obytných – komerčních (SK) jsou stanoveny architektonické zásady, s ohledem na ochranu charakteru a struktury zástavby, jako jsou např.: vymezení podlažnosti budov, vymezení ploch pozemků pro rodinné domy v prolukách ne menší než 800 m2, řešení fasád, střešní krytiny, konstrukce oplocení pozemků apod. Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh Změny č. 1 ÚP dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, není v rozporu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.	SOUHLASNÉ STANOVISKO BEZ PŘÍPOMÍNEK
OUT/1 118/2 023 (16.10 .2023)	MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH – ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ Masarykovo nám. 53/40, 251 01 Říčany č.ev. 352985/2023 č.j. 283370/2023/MURI- OŽP/00354 16.10.2023	Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák.ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: 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. (vypracovala Bc. Kristina Machotová - linka 227) Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek. (vypracovala Ing. Markéta Zelená - linka 265) Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák.č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek. (vypracovala Ing. Markéta Zelená - linka 265) Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Do kapitoly Q. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	NENÍ PŘÍSLUŠNÝ BEZ PŘÍPOMÍNEK BEZ PŘÍPOMÍNEK

		požadujeme definovat a vložit termín využitý v územním plánu - dopravní a technická infrastruktura (plochy NZ1), - požadujeme definovat termín - převažující zemědělské využití v plochách (NZ-plochy zemědělské), - požadujeme vložit do nezastavitelného území a všech funkčních využití nepřipustnost specifických forem bydlení (mobile home, stavební buňky aj.) - požadujeme definovat termín specifických forem bydlení, takto: dočasně stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod. Tento požadavek vyplývá ze správního uvážení orgánu ochrany přírody, který se vyjadřuje, jako DOSS ke stavebním řízením a navržené doplnění regulativ je přímou ochranou nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků před negativními vlivy fragmentace volné krajiny. (vypracoval Ing. Milan Petr- linka 223) Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek. (vypracoval Ing. Michal Vrabec – linka 248) Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek. (vypracoval Ing. Michal Vrabec – linka 248) Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek. (vypracoval Ing. Šárka Doudová – linka 251)	Doplněno do výroku v kapitole Q. Doplněno do výroku v kapitole F. Doplněno do výroku v kapitole Q. BEZ PŘIPOMÍNEK BEZ PŘIPOMÍNEK BEZ PŘIPOMÍNEK
OUT/1 122/2 023 (16.10 .2023)	MINISTERSTVO VNITRA ČR – ODBOR SPRÁVY MAJETKU P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4 č.j. MV-141018- 17/OSM-2016 16.10.2023	<u>Vyjádření k návrhu změny č. 1 Územního plánu Tehovec</u> k č.j.: OUT/929/2023 ze dne 5. 9. 2023 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 a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě změny č. 1 Územního plánu Tehovec nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	SOUHLASNÉ STANOVISKO BEZ PŘIPOMÍNEK

5 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘÍZOVANÉ SKRÁCENÝM POSTUPEM

a/ Změna č. 1 prověří a případně upraví stávající podmínky pro hlavní, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu územního plánu Tehovec pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy druhu: BI, OK, OM, OS, SK (v odůvodněných případech mohou být prověřeny a upraveny i další druhy PRZV). b/ Změna č. 1 doplní ÚP Tehovec o prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy BI, OK, OM, OS, SK (v odůvodněných případech mohou být doplněny i další druhy PRZV). c/ Změna č. 1 nebude obsahovat graficky vyjádřené prvky regulace pro hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby či zásady architektonického a hmotového řešení staveb včetně jejich umístění na pozemku. A tudíž změna č. 1 nebude obsahovat samostatný výkres či výkresy s prvky regulačního plánu vydaný v měřítku katastrální mapy. V případě potřeby vyjádřit prvky regulace pro hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby v měřítku katastrální mapy bude tato potřeba do změny územního plánu zohledněna vymezením ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno územní studií. d/ Změna č.1 bude obsahovat schéma identifikace ploch, pro které platí rozdílné textově definované podmínky pro hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, zásady architektonického a hmotového řešení staveb včetně jejich umístění na pozemku. e/ Změnou č. 1 se prověří stanovené podmínky a popřípadě dojde k jejich doplnění zejména u těchto prvků regulačního plánu: e1/ pro regulaci výšky budov a způsob jejich zastřešení e2/ pro regulaci výměr a rozmezí výměr budov, pozemků, užitných ploch, apod. e3/ pro regulaci intenzity (míry) využití území e4/ pro regulaci charakteru a struktury zástavby, e5/ pro regulaci dispozice, stavebního programu, proporcí a vzhledu zástavby Požadavky k prověření jsou např. ○ omezení na max. 2 bytové jednotky v rodinném domě (RD),	<i>Tyto regulativy byly zapracovány do výroku změny č. 1 územního plánu následovně:</i> -byly doplněny regulativy pro plochy: - BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské), -OV - veřejná infrastruktura - SK (plochy smíšené obytné – komerční) - VL (plochy výroby – lehkého průmyslu). <i>-byly upřesněny prvky regulačního plánu pro dotčené plochy v území. Změna č. 1 neobsahuje graficky vyjádřené prvky regulace, pouze schéma ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu, ve kterém byla vymezená oblast historického jádra obce. .</i> <i>-byly stanoveny konkrétní podmínky pro jednotlivé typy budov: výška budov, způsob zastřešení, výměry, intenzita, charakter a odstupy.</i>
--	--

○ předepsání domovní čistírny odpadních vod (ČOV) v oblastech bez kanalizace, ○ stanovení vzhledu a výšky oplocení u veřejných prostranství, ○ stanovení zásad barevnosti fasád, ○ určení regulativů pro zachování charakteru zástavby v lokalitě „Na Návsi“, ○ stanovení max. výměry resp. rozmezí přípustných výměr zastavěné plochy pro stavbu rodinného domu, atd.	
--	--

6 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. ŘEŠENÍ VYBRANÉ VARIANTY

6.1 Odůvodnění vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Název kapitoly byl upraven dle legislativy.

(Odůvodnění změny kapitoly A. změny územního plánu):

V rámci změny č.1 byla provedena k datu 25.7.2023 aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s aktuálním stavem využití a zastavění území dle příslušných ustanovení § 2 a § 58 stavebního zákona. Při vymezení byly použity aktuální mapy katastru nemovitostí poskytnuté obcí.

6.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(Odůvodnění změny kapitoly B změny územního plánu):

(Odůvodnění kapitoly B.a. a B.b. územního plánu):

Koncepce rozvoje území obce respektuje Politiku územního rozvoje České republiky¹ a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje², tato povinnost přímo vyplývá ze zákona 183/2006 Sb.

V rámci řešeného území byla vymezená specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

(Odůvodnění kapitoly B.c. územního plánu):

(3) Odůvodnění změny subkapitoly C.b:

Text odstavce (1) byl pro zpřesnění formulace zkrácen.

¹ Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace 2015

² Zásady územního rozvoje Středočeského kraje aktualizované 1. aktualizací v roce 2015

V tabulce došlo ke změně výměr ploch ve dvou případech z důvodu převymezení zastavěného území.

Odůvodnění kapitol B.d. až B.f. územního plánu se nemění.

6.3 Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(Odůvodnění změny kapitoly C změny územního plánu):

Název kapitoly byl upraven dle legislativy.

Odůvodnění změny subkapitoly C.b:

Text odstavce (1) byl upraven v souvislosti s tím, že dokumentace změny č.1 územního plánu zahrnuje nové schéma: Schématu ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu. Toto schéma bylo nutné proto, aby bylo zřejmé původní vymezení ploch změn v jejich celém rozsahu, neboť aktualizací vymezení zastavěného území a přeřazením zastavěných ploch z návrhu do stavu se informace o původním vymezení ploch změn v hlavním výkresu mění.

6.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

(Odůvodnění změny kapitoly D změny územního plánu):

Název kapitoly byl upraven dle legislativy. Obsah kapitoly D. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

(Odůvodnění změny kapitoly E. změny územního plánu):

Název kapitoly byl upraven dle legislativy. Obsah kapitoly E. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.6 Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(Odůvodnění změny kapitoly F. změny územního plánu):

(1) Změna č. 1 nemění územním plánem stanovené zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití provedené dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně dle §§ 4 – 19 této vyhlášky.

(2) Dílčím požadavkem zadání změny č.1 bylo doplnit ÚP Tehovec o zásady architektonického a hmotového řešení staveb pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy v druzích PRZV BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské), SK (plochy smíšené obytné -komerční), OV(občanské vybavení-veřejná infrastruktura) a VL (plochy výroby – lehkého průmyslu).

Zásady architektonického řešení staveb byly proto doplněny jako nový odstavec (13), zásady pro řešení oplocení byly doplněny jako nový odstavec (14), ozřejmění schématu vymezení ploch změn v jejich rozsahu po zpracování změny jako nový odstavec (15) požadavky Ministerstva obrany a MÚ Říčany jako nový odstavec (16) a původní odstavec (13) byl pro zachování číselné řady přecíslován na(17).

V obci byla regulace oplocení stanovena z důvodu zachování estetického a urbanistického vzhledu vesnice. Tato pravidla mají za cíl udržet otevřený a přátelský charakter veřejného prostoru a zároveň zajistit dostatečnou ochranu soukromí obyvatel.

Určujícím hlediskem pro stanovení zásad architektonického a hmotového řešení staveb byl charakter stávající zástavby a původní zástavby. Vyloučeny byly ty způsoby řešení staveb, které jsou pro řešené území zcela netypické a naprosto cizorodé a narušují celkový charakter obce.

Určujícím hlediskem pro stanovení zásad provedení oplocení byl převažující způsob oplocení pozemků stávající zástavby, pro který je nejtypičtější transparentní resp. polotransparentní oplocení s pletivovou či plaňkovou výplní o výšce cca 150 cm s nízkou podezdívkou do výšky cca 50 cm. Tímto opatřením se zajišťuje otevřenost a přístupnost veřejných prostorů, a zároveň se umožňuje dodržení vizuální propustnosti a vytvoření příjemného prostředí pro obyvatele a návštěvníky obce.

Plné oplocení je přípustné jen z důvodů ochrany před hlukovou zátěží pouze u dopravou silně zatížených komunikací, tedy u silnic II. či III. třídy. Tím, že část oplocení zůstane průhledná, je umožněn výhled pro řidiče a chodce, což přispívá k bezpečnému pohybu v okolí silnice.

Celkově je toto regulované řešení oplocení vhodné pro vesnici, protože kombinuje ochranu soukromí, bezpečnost a estetický vzhled veřejných prostorů. Dodržování těchto pravidel přispívá k zachování charakteru obce a vytváření příjemného prostředí pro všechny její obyvatele.

Výroková část byla doplněna o příklady vhodného a nevhodného řešení oplocení, kde je transparentnost těchto řešení posuzována v kolmém pohledu. Řešení 1 až 6 umožňuje zachování vizuální propustnosti a estetického dojmu pro kolemjdoucí. Naopak řešení 7 až 9 jsou příklady, které se nedoporučují. Při posouzení transparentnosti v kolmém pohledu nesplňuje příklad 7 požadovaná kritéria. Použití levných, průmyslových (příklad 8) a nevkusných materiálů nebo oplocení nízké kvality znehodnocuje vzhled obce. Příklad 9 ukazuje nepřiměřenou zdobnost plotové výplně.

(3) U druhů PRZV BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské), druhu SK (plochy smíšené obytné -komerční), a VL (plochy výroby – lehkého průmyslu) bylo v příslušných tabulkách, které obsahují stanovení podmínek pro využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F doplněno a upraveno **rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území**. Úpravy spočívaly:

- doplnění původních regulativů o podmínky platné v zastavěném území (při změnách staveb či přidělení pozemků) z důvodů vyjasnění režimu ploch v celém urbanizovaném území
- doplnění příkladného výčtu u výjimek, pro lepší aplikovatelnost regulace
- doplnění max. výměry zastavěné budovami, dle prvků regulačního plánu, pro lepší přehlednost podmínek využití ploch

(4) U druhu SK (plochy smíšené obytné -komerční) bylo pro konkrétní plochu stanoveno bydlení pouze jako doplňková funkce komerční provozovny. Odůvodněním je především skutečnost, že se tato oblast nachází u silnice I. třídy, kde je převažujícím prvkem komerční využití. Hlavní důvod pro tento způsob využití je vyskytující se hluk z provozu na silnici, který by mohl negativně ovlivňovat kvalitu pobytu ve stavbách sloužících k trvalému bydlení, jako jsou rodinné domy. Toto rozhodnutí je v souladu s principem zohlednění místního prostředí a specifík dané oblasti. Zabraňuje se tak potenciálním konfliktům mezi bydlením a komerčním provozem, které by mohly negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel a snížit atraktivitu této lokality pro podnikání, která je pro tuto oblast typická.

(5) U druhu OV(občanské vybavení - veřejná infrastruktura) pro oblast v historickém jádru obce (vyznačeno v schématu ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu) byl změněn poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku který musí činit nejméně 0,4 na hodnotu 0,3.

(Dle vyhlášky 501/2006 Sb. 21 odst. Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4,

b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.) Objekty v historickém jádru obce, které slouží jako občanské zařízení, mají spíše charakter podobný bytovému domu.

Taková úprava koeficientu umožňuje větší a funkčnější budovy pro občanské využití a potřeby komunity v historickém jádru obce, zatímco současně zajišťuje vhodné opatření pro zachování a správné odvodňování dešťové vody i díky alternativním prvkům (např. zelené střechy), aby se minimalizovaly případné negativní dopady na místní životní prostředí.

(6) U druhu VL (plochy výroby – lehkého průmyslu) došlo ke změně výměry zastavěné plochy jedné budovy z hodnoty 500m² na 1000m² přičemž poměr výměry části pozemku zastavěné budovami k celkové výměře pozemku smí činit maximálně 0,5. Tato změna vychází z prověření poměrů v dané lokalitě, kde se již vyskytují objekty o podobných velikostech na pozemcích u silnice. Důvodem pro tuto změnu je potřeba zohlednit a odpovědně reagovat na rozvoj a požadavky průmyslového sektoru v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že v dané oblasti již existují podobné objekty o větší výměře na pozemcích u silnice I. třídy, je důležité umožnit podobnou výstavbu.

(7) U druhů PRZV BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské), a VL (plochy výroby – lehkého průmyslu) byla v příslušných tabulkách, které obsahují stanovení podmínek pro využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F, upravena (rozšířena) **výšková regulace zástavby s ohledem na typologickou charakteristiku budov zastoupenou v prvcích regulačního plánu.**

Důvodem byla potřeba postihnout variabilitu různých druhů přípustných podlažností v zastavěném území a zastavitelných plochách. Ve výškové regulaci jsou zastoupeny regulativy pro zástavbu následujících typů:

- **budovy tradičního typu** s podlažností 1 + OP (jedno nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví), tento typ budovy je zastoupen proto, že je naprosto převažující v obytné zástavbě na území obce zejména v původní zástavbě a v zastavěném obytném území sídel;

- **atypické dvoupodlažní budovy rodinných domů** s podlažností 2 + NP (dvě nadzemní podlaží a zastřešení s nevyužitým podkrovím), tento typ budovy je zastoupen proto, že se v území ojediněle vyskytuje a nebyly shledány důvody pro jeho nepřipustnost. S ohledem na netradiční hmotu budovy je tento typ přípustný pouze na pozemcích sousedících se stávajícími budovami stejné podlažností 2 + NP a současně byl tento typ domu z důvodů předcházení rizik vzniku nevhodného tvaru budovy omezen odpovídajícími regulativy;

--2 + 0 **dvoupodlažní budovy rodinných domů s plochou střechou** (dvě nadzemní podlaží a zastřešení) . S ohledem na netradiční hmotu budovy je tento typ přípustný pouze na pozemcích sousedících se stávajícími budovami stejné podlažností 2 +NP a současně byl tento typ domu z důvodů předcházení rizik vzniku nevhodného tvaru budovy omezen odpovídajícími regulativy;

- **budovy výrobních hal a skladů** s podlažností 1 + 0 (jedno nadzemní podlaží a zastřešení), tento typ je navržen s ohledem na charakter výrobních a skladových prostor;
 - **budovy doplňkové, administrativní a budovy občanské vybavenosti ve výrobních areálech** s podlažností 1 + 0 (jedno nadzemní podlaží a zastřešení), 1 + OP (jedno nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví) - 2 + 0 (dvě nadzemní podlaží a zastřešení), 2 + OP (dvě nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví), 2 + NP (dvě nadzemní podlaží a zastřešení s nevyužitým podkrovím), tento typ je navržen s ohledem na potřebnou variabilitu nevýrobních budov ve výrobních a skladových areálech;
 - **budovy doplňkové a ostatní** v obytném území s podlažností 1+0 (jedno nadzemní podlaží a zastřešení), tento typ je navržen s ohledem na potřebu regulovat vedle hlavní budovy na pozemku i doplňkové budovy, garáže, přístřešky a pod.;
 - **ostatní výškově atypické budovy** s podlažností 2 + OP (dvě nadzemní podlaží a jedno využitelné podkroví), 2 + 0 (dvě nadzemní podlaží a zastřešení) či vyšší podlažností v zastavěném území, jsou přípustné pouze jako stávající;
- Takto rozčleněné regulativy pro jednotlivé typy budov určují přípustný charakter budov a jejich výškové hladiny v jednotlivých druzích ploch s rozdílným způsobem využití a to s ohledem na druh plochy s rozdílným způsobem využití a polohu v zastavěném území a zastavitelných plochách. Určujícím hlediskem pro stanovení přípustnosti byl charakter stávající zástavby a hlavní cíl – nepoškození hmotově prostorového charakteru zástavby obce.

Takto rozčleněné regulativy pro jednotlivé typy budov určují přípustný charakter budov a jejich výškové hladiny v jednotlivých druzích ploch s rozdílným způsobem využití a to s ohledem na druh plochy s rozdílným způsobem využití a polohu v zastavěném území a zastavitelných plochách. Určujícím hlediskem pro stanovení přípustnosti byl charakter stávající zástavby a hlavní cíl – nepoškození hmotově prostorového charakteru zástavby obce. Pro tenhle účel bylo vytvořeno schéma ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu, které vymezuje historické jádro obce, kde je důležité chránit urbanické hodnoty rostlé zástavby obce.

Pro oblast je typický tradiční dům se sedlovou střechou, který se vyskytuje po celé vesnici i mimo historického jádra obce, kde je potřeba jej zachovat. Dále je umožněna dvoupodlažní stavba s plochou střechou a atypický tvar dvoupodlažního domu se sedlovou střechou a nevyužitým podkrovím. Tyto typy domů se již ve vesnici vyskytují, avšak v minimálním množství, proto je povolena jejich realizace pouze v případě, že se již takový dům nachází na sousedním pozemku a řešení domu neporušuje urbanistický charakter oblasti.

U ploch VL výroby-lehký průmysl došlo k doplnění výjimky z výškové regulace pro stožáry technické telekomunikační infrastruktury. Vybudování takového stožáru může být povoleno jenom v odůvodněných případech a ve veřejném zájmu obce.

(8) Hlavním požadavkem zadání změny č.1 bylo doplnit ÚP Tehovec o **prvky regulačního plánu**, kterými jsou hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, včetně jejich umístění na pozemku. Tyto prvky byly v tabulkách, které obsahují stanovení podmínek pro využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F, doplněny pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy v druzích PRZV BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).

Určujícím hlediskem pro stanovení prvků regulačního plánu (hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, včetně jejich umístění na pozemku) byly charakter stávající zástavby (zejména původní zástavby) a snaha o jejich respektování a zamezení zásadních rozdílů v pojetí hmot a podlažnosti budov a ochrana hodnot v oblasti hmotově prostorového charakteru zástavby obce. důležitým faktorem byla i návaznost na obdobné regulativy, které byly součástí ÚP SÚ Tehovec.

Prvky regulačního plánu jsou v dotčených tabulkách příslušných druhů PRZV uvedeny v samostatném oddíle tabulky, který je v záhlaví označen jako „Prvky regulačního plánu pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov na pozemku“.

Pro tyto prvky regulačního plánu platí, **že je nelze uplatňovat se zpětnou platností pro stávající povolené stavby, a to z důvodů zachování právní kontinuity dřívějších správních rozhodnutí.** Proto se požadavky RP

uplatní vždy u novostaveb, ale u změn staveb lze případné odchylky od regulativů prvků regulačního plánu připustit jen do rozsahu současného stavu budovy.

Podrobnější odůvodnění regulativů s prvky regulačního plánu je uvedeno v následujících odstavcích.

(9) S ohledem na venkovský resp. příměstský způsob zástavby regulace připouští v obytné zástavbě **z hlediska typologie** pouze samostatně stojící (rodinné) domy o maximálně dvou bytových jednotkách. Nepřípustné jsou dvojdomy, řadové rodinné domy a atriové domy či jiné formy skupinového zastavění, u kterých mezi s sebou budovy rodinných domů nemají volný prostor. Důvodem pro tato omezení je zachování venkovského charakteru obce Tehovec a eliminace typicky městských forem zastavění.

(10) Na základě projednání byl do kapitoly doplněn požadavek vyplývající ze stanoviska Ministerstva obrany na výškový limit 30m. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území OP RLP- Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č.49/1997 Sb. O civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP-jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

U všech druhů pro nezastavěné území W (plochy vodní a vodohospodářské) NZ1 (plochy zemědělské s navrženou změnou kultury na TTP) NZ (plochy zemědělské) NL (plochy lesní) NS (plochy smíšené nezastavěného území NS zs (plochy smíšené nezastavěného území zemědělské a sportovní) NT (plochy těžby nerostů-nezastavitelné) TZ (plochy těžby nerostů – zastavitelné) ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) ZO (zeleň ochranná a izolační) ZP (zeleň přírodního charakteru, byla na základě připomínky Orgánu ochrany přírody a krajiny MÚ Říčany doplněna nepřipustnost specifických forem bydlení (mobilheim, maringotka, a pod.)

(11) Dalšími regulovanými prvky, které spolu velmi souvisí, neboť spolu vytváří charakter hmoty budov jsou:
- **tvár půdorysu**, který reguluje tvár půdorysu hlavní budovy (někdy doplněný max. šířkou ve štítu) možnosti umístění bočních křídel a tvár uspořádání pro celkový půdorys stavby. Pro řešené území jsou typické budovy tradičního obdélníkového tvaru.

Analýza tvaru půdorysů je patrná na následujících dvou obrázcích, které dokumentují reprezentativní vzorek vybraných bloků obytné, smíšené obytné a rekreační zástavby pro ověření regulativů, půdorysných rozměrů budov, výměr zastavěné plochy budovami a výměr pozemků:

-podmínky určující sklon střechy a výšku budovy u hlavních budov, které úzce souvisí s tvarem budovy (šířkou ve štítové stěně), vycházely jednak z původní regulace dle ÚPSÚ nicméně byly korigovány u budov jednopodlažních s podkrovím, jejichž výška 4 – 6 metrů je nereálná.

Pro ověření přípustnosti parametrů výšky a sklonu střechy, byly provedeny 3D modely hmot budov, jejichž smyslem bylo určit přípustnou výšku budovy v závislosti na sklonu střechy a výšce typického podlaží.

Vysvětlivky značek a popisků obrázků:

10 / 3+1 / 5-45

10 = šířka půdorysu hl. budovy ve štítové stěně = 10 m

3+1 = výška 1. nadz. podlaží od +0,000 1NP = 3 + výška střešní nadezdívky (2. NP a pod.) = 1 m

5-45 = výška podkroví k hřebenu = 5 m – sklon střechy = 45°

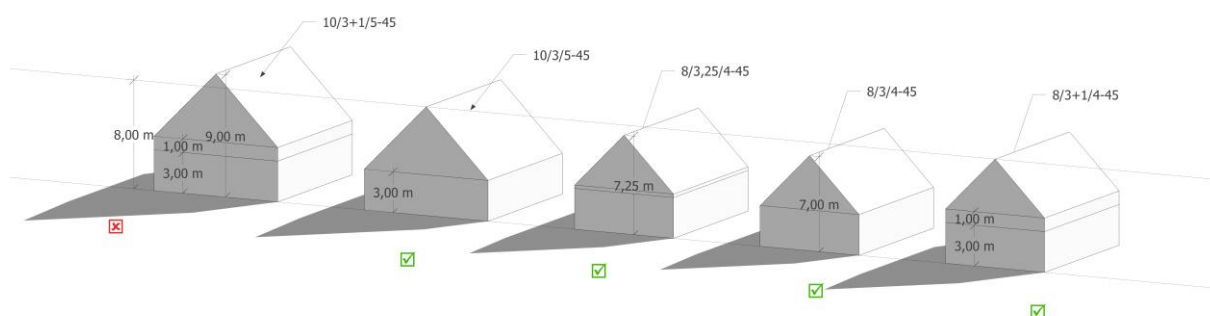


=nepřípustná kombinace

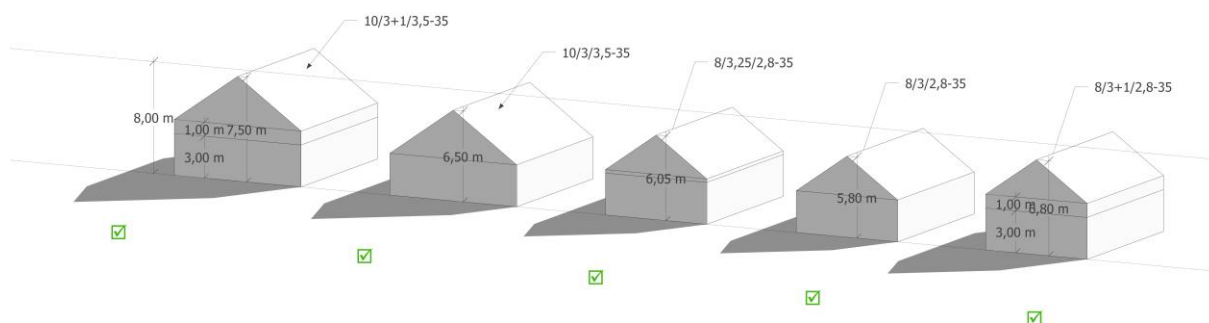


=přípustná kombinace

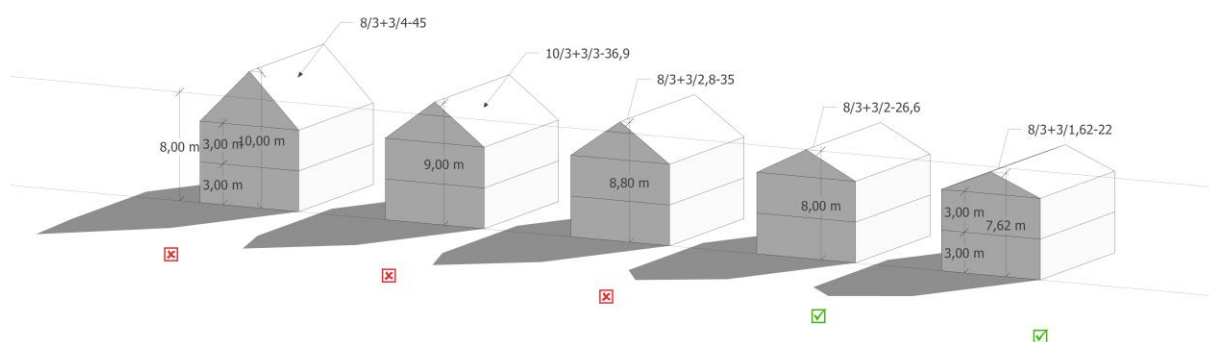
Následující obrázky ilustrují hmoty budov u tradiční budovy se sklonem střechy 45° a prokazují max. výšku budovy 8m od $\pm 0,000$ 1NP a max. šířku budovy 10 m. Vizualizace potvrzuje max. sklon střechy 45° dle původních regulativů ÚPSÚ, při kterém jednopodlažní budova s podkrovím vyhoví 8 metrové výšce budovy do šíře štítové stěny 10m (regulativ výšky budovy 4-6 metrů dle ÚPSÚ vizualizace prokazuje jako nerealný).



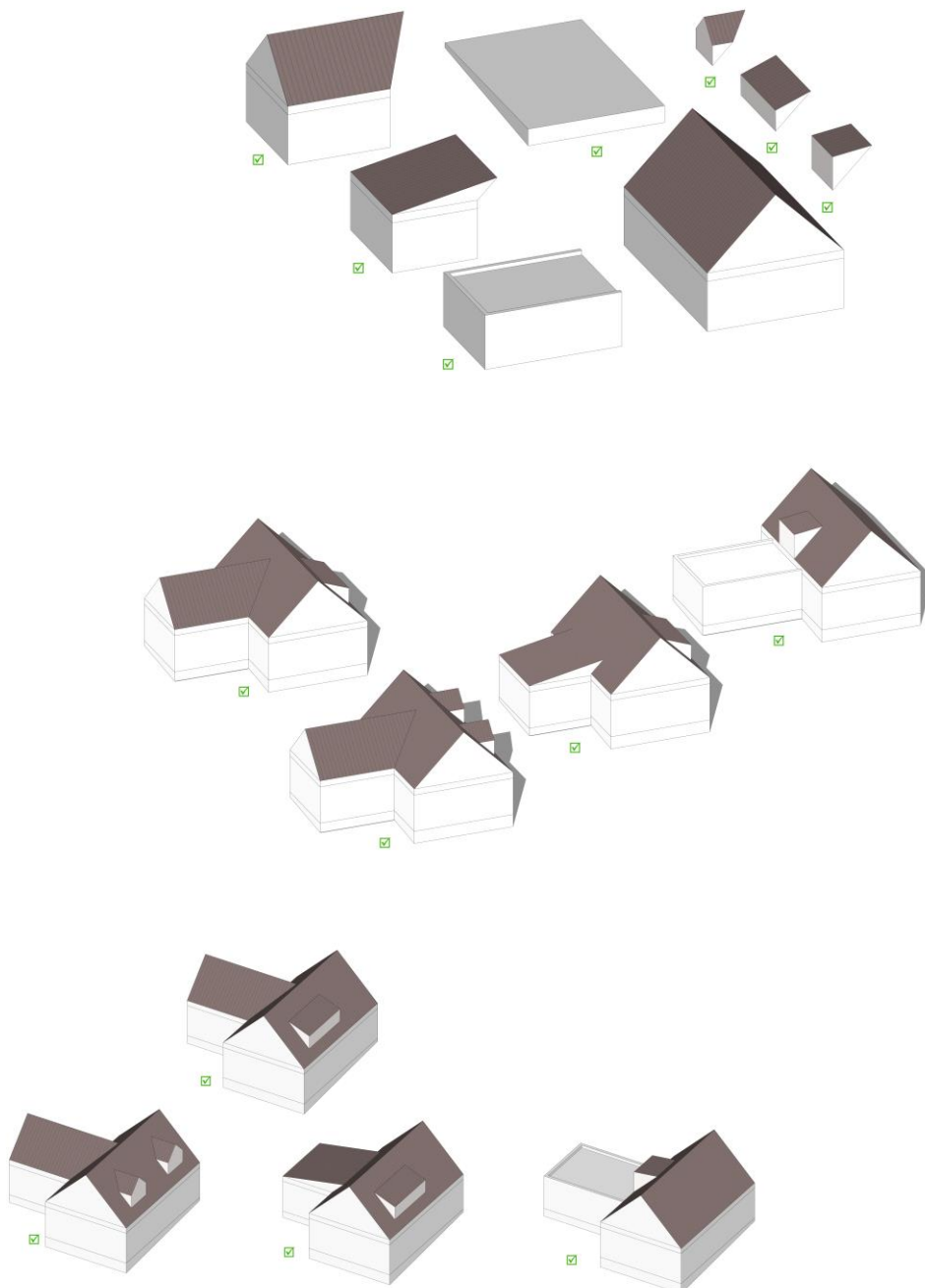
Následující obrázky ilustrují hmoty budov u tradiční budovy se sklonem střechy 35° a prokazují, že i při tomto sklonu je regulativ výšky budovy 4-6 metrů dle ÚPSÚ jako nereálný. Vizualizace potvrzuje vhodnost pro navržený min. sklon střechy 38° dle původních regulativů ÚPSÚ, při kterém jednopodlažní budova s podkrovím vyhoví 8 metrové výšce budovy do šíře štítové stěny 10m.



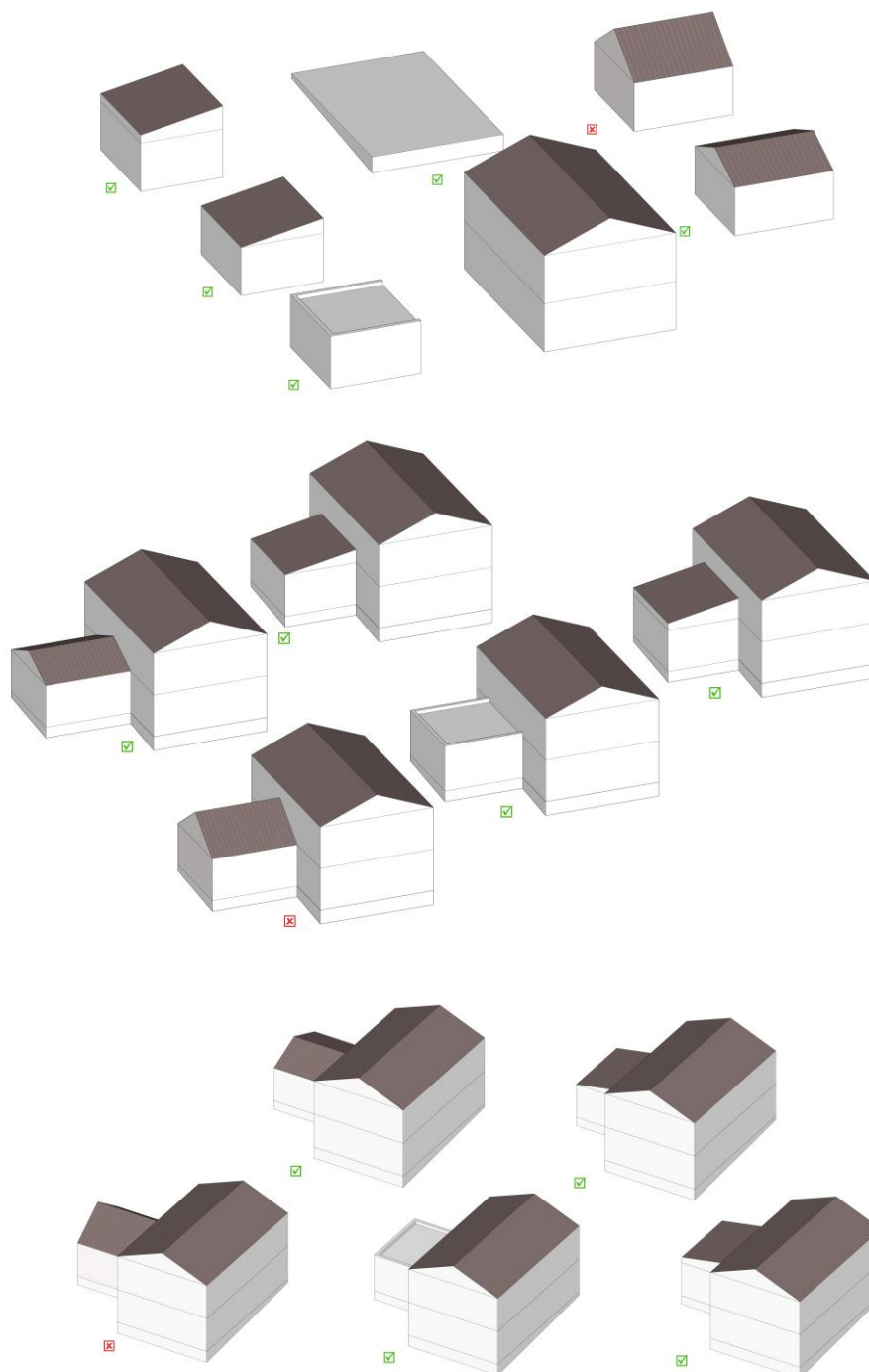
Následující obrázky ilustrují hmoty budov u atypické dvoupodlažní hlavní budovy s podlažností 2 + NP (nevyužitelné podkroví) dvoupodlažní a prokazují přípustný sklon střechy 22 -26° při max. výšce budovy 8m od +- 0,000 1NP a max. šířku budovy 8 m. Původní regulativy ÚPSÚ požadovaly pro dvoupodlažní budovy výšku 7-9m. Vizualizace potvrzuje, že dodržení max. výšky 8m (která je s ohledem na převažující výškovou hladinu zástavby žádoucí) je podmíněné omezením sklonu střechy ve stavebně technicky reálném rozmezí 22 -26° a zároveň max. šíří budovy 8m.



-regulativy určující tvar zastřešení a hmoty křídel budov, sklon jejich střech a přípustný počet a tvar vikýřů byly ověřeny 3D modelech hmot budov. Následující 3 obrázky prezentují vizualizaci tradiční budovy s podlažností 1 + OP a se sedlovou střechou prokázala přijatelné hmotové uspořádání pro šikmé, ploché i pultové střechy křídel budov a omezení sedlových vikýřů na dva vikýře v jedné střešní rovině.



Vizualizace atypické dvoupodlažní hmoty hlavní budovy s podlažností 2 + NP se sedlovou střechou prokázala přijatelné hmotové uspořádání pro šikmé, ploché, pultové střechy křídel budov (vikáře jsou s ohledem na nevyužitelnost podkroví nepřipustné). Vizualizace prokázala nutnost dodržení max. sklonu sedlových střech ve stejném rozsahu jako u hlavní budovy (přípustný sklon střechy 22 -26°).



- **vzdálenost hlavní budovy od hranice uličního prostoru** – je stanovena s ohledem na regulativy původního ÚPSÚ, kde byla určena vzdálenost budovy RD o veřejného prostranství min. 5m. Tato hodnota byla zvýšena na 6m z toho důvodu, že uvedená mezera mezi budovou a ulicí by měla umožnit odstavení vozidla na pozemku RD (před domem) a délka osobních vozidel se během poslední doby u větších vozidel běžně pohybuje těsně pod 5m (Škoda Superb, škoda Octavia, rodinná SUV a pod.);

Důvodem pro vytvoření Schématu ploch dotčených regulací s prvky regulačního plánu byla skutečnost, že podmínky využití a regulativy prostorového uspořádání pro stabilizované plochy a plochy změn obsahující prvky regulačního plánu mohou být odlišné. Schéma ozřejmuje vymezení ploch změn v jejich rozsahu po zpracování změny č.1 proto, že další aktualizací vymezení zastavěného území a přeřazením zastavěných ploch z návrhu do stavu se informace o původním vymezení ploch změn v hlavním výkresu mění a v takto přeřazených plochách by nebyla možnost zpětné kontroly použitých regulativů a podmínek využití. Schéma tuto kontrolu umožňuje.

6.7 Odůvodnění 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

(Odůvodnění změny kapitoly G. změny územního plánu):

Obsah kapitoly G. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.8 Odůvodnění 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

(Odůvodnění změny kapitoly H. změny územního plánu):

Název kapitoly byl upraven dle legislativy Obsah kapitoly H. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.9 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(Odůvodnění změny kapitoly I. změny územního plánu):

Obsah kapitoly I. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(Odůvodnění změny kapitoly J. změny územního plánu):

Obsah kapitoly I. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.11 Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

(Odůvodnění změny kapitoly K. změny územního plánu):

Obsah kapitoly J. územního plánu se nezměnil.

6.12 Odůvodnění 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

(Odůvodnění změny kapitoly L. změny územního plánu):

Obsah kapitoly L. územního plánu se změnou územního plánu mění následovně:

V řešeném územním plánu byl odstraněn požadavek na zpracování US1 a to z toho důvodu že územní studie byla zpracovaná v roce 2021 a tudíž není potřeba aby figurovala v územním plánu. Provedena územní studie a data o této studii byli vloženi do evidence územně plánovací činnosti. V rámci řešení změny č.1 územního plánu byli nově vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochy následující: P5a, Z9.

P5a - Důvody pro vymezení ploch podmíněné zpracováním územní jsou, kromě toho, že podrobnost a metodické pojetí územního plánu neumožňuje s jistotou stanovit potřebné podmínky pro rozhodování o změnách a je nutné uvedené problémy a podmínky řešit v podrobnějším měřítku, následující:

1/ stanovení podrobné funkční koordinace navrhované zástavby v řešeném území studie s důrazem na řešení parcelace, technické, dopravní infrastruktury a návaznosti na hlavní komunikace, výšky budov a konkrétní typ budov.

Z9 - Důvody pro vymezení ploch podmíněné zpracováním územní jsou, kromě toho, že podrobnost a metodické pojetí územního plánu neumožňuje s jistotou stanovit potřebné podmínky pro rozhodování o změnách a je nutné uvedené problémy a podmínky řešit v podrobnějším měřítku, následující:

1/ stanovení podrobné funkční koordinace navrhované zástavby, technické, dopravní infrastruktury a návaznosti na hlavní komunikace, výšky budov a konkrétní typ budov v řešeném území studie s důrazem na zachování šířky a charakteru vozovky a odstupů domů od komunikace.

6.13 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle 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

(Odůvodnění změny kapitoly M. změny územního plánu):

Obsah kapitoly M. územního plánu se se změnou územního plánu nezměnil.

6.14 Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(Odůvodnění změny kapitoly N. změny územního plánu):

Obsah kapitoly N. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.15 Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

(Odůvodnění změny kapitoly O. změny územního plánu):

Obsah kapitoly O. územního plánu se změnou územního plánu nezměnil.

6.16 Odůvodnění údajů o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(Odůvodnění změny kapitoly P. změny územního plánu):

Obsah kapitoly P. územního plánu byl aktualizován dle změny textů a výkresů změny územního plánu.

6.17 Odůvodnění definice pojmů které nejsou obsaženy v právních předpisech

(Odůvodnění změny kapitoly Q. změny územního plánu):

Tato kapitola byla přidána, protože to legislativa aktuálně požaduje a obsah kapitoly byl převzat z odůvodnění, kde původně tyto definice byly uvedeny.

Do kapitoly definice pojmů bylo na základě požadavku Městského úřadu Říčany doplněny definice pojmů pro související dopravní a technickou infrastrukturu, převažující zemědělské využití a specifické formy bydlení.

7 ÚDAJE O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (náležitosti dle § 53 odst. (5) b), c), d))

7.1 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 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Součástí dokumentace změny ÚP proto není Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Kopie relevantního stanoviska je v příloze.

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 22. 3. 2022
Číslo jednací: 028319/2022/KUSK
Spisová značka: SZ_028319/2022/KUSK
Vyřizuje: Ing. Jan Šefl/l. 859
Značka: OŽP/ŠJ

Obec Tehovec
Tehovecká 22
251 62 Tehovec
DS: ysqawuc

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

STANOVISKO

k upravenému navrhovanému obsahu změny územního plánu

Tehovec

změna je pořizována ve zkráceném postupu.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství obdržel žádost o výše uvedená stanoviska ke zkrácenému postupu pořizování změny územního plánu.

Předmětem změny ÚP je doplnění ÚP o prvky regulačního plánu a zvětšení podrobnosti regulace ploch.

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

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Mgr. R. Kouřík, l. 774)

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a zákona, sděluje k návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Tehovec podle § 45i odst. 1 zákona, že lze vyloučit jeho významný vliv, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptáčích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

Změna č. 1 ÚP Tehovec nebude měnit základní urbanistickou koncepci zástavby a krajiny, ani koncepci veřejné infrastruktury. Těžištěm řešení bude upřesnění regulativů zastavěných a zastavitelných ploch, doplnění o prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy BI, OK, OM, OS a SK, prověření a případné doplnění podmínek plošné a prostorové regulace a podmínek pro technickou infrastrukturu (domovní ČOV).

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Lom na Plachtě (kód CZ0213058, vzdálenost 4,1 km), jejímž předmětem ochrany je kuňka obecná (*Bombina bombina*). Vzhledem k uvedené vzdálenosti a charakteru navrhovaných změn nelze žádné ovlivnění této ani jiných částí soustavy Natura 2000 očekávat.

Krajský úřad dále sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability nemá k návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Tehovec žádné připomínky.

Zborovská 11, 150 21 Praha 5 tel.: 257 280 859 sefl@kr-s.cz www.kr-stredocesky.cz

strana 2 / 2

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Ing. J. Šefl, l. 859)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Tehovec na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Předmětem změny ÚP je rozšíření regulace v ÚP o prvky regulačního plánu. Změnou územního plánu se významně nezmění základní koncepce rozvoje obce. Nebudou vymezovány nové rozvojové plochy. Návrh obsahu změny územního plánu je řešen invariantně. Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení změny koncepce lze vyloučit. Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny svým stanoviskem vyloučil významný vliv na území soustavy Natura 2000 (viz výše).

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

Ing. Simona Jandurová

vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisovatel:	Ing. Hana Švingrová
Organizace, OI:	odbor životního prostředí a zemědělství
Seriálové č. cert.:	22455607
Výše uvedený cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	23.08.2022 15:08:14
Titul:	
Misto:	

7.2 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5

(1) S ohledem na skutečnost, že pro změnu územního plánu nemuselo být zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo vydáno stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

7.3 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

(1) S ohledem na skutečnost, že pro změnu územního plánu nemuselo být zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo vydáno stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

8 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (náležitosti dle § 53 odst. (5)f))

8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Z hlediska využití zastavěného území obce lze konstatovat, že vlastní jádrové sídlo Tehovec, včetně severně navazující zástavby Vojkova je využito účelně. převážně úbytnou zástavbou pro rodinné domy a dále zástavbou objektů rodinné rekreace, občanské vybavenosti a výroby. Z hlediska intenzity využití území kromě několika dosud nezastavěných ploch v územním plánu zařazených do rozvojových ploch (zastavitelné plochy a plochy přestavby, je dosud v tomto území cca 24 proluk v dosud nezastavěných parcelách obklopených zástavbou, s jejichž zastavěním je nutno počítat (v rámci územního plánu jsme jednotlivé proluky, které nesou znaky takového prostorového uspořádání, že jsou z dvou či tří stran obklopeny zastavěnými pozemky, ponechaly zařazené v zastavěném území – jedná se celkem o cca 24 parcel v prolukách, které umožňují umístění stavby rodinného domu). Pokud nezastavěné plochy umožňují svou velikostí či uspořádáním umístění více než dvou ev. tří pozemků pro rodinný dům, pak tyto plochy byly zařazené do ploch zastavitelných a jsou jako takové řádně bilancovány.

Obdobně i další zastavěný prostor - prostor industriálně komerční zástavby podél silnice I/2 zvaný „U Mototechny“ je využitý a plní funkce komerční občanské vybavenosti, nerušící výroby a smíšené komerční zástavby. Vedle dosud nezastavěných ploch, s jejichž zastavěním územní plán počítá, je zde navržena v několika případech přestavba pro jiné funkční využití, s ohledem na preferenci komerčně obslužného využití území, před obytnou funkcí. Určitou kultivaci, ovšem v souladu s funkčním zařazením, vyžaduje část ploch areálu bývalé Chirany, tak, aby autovrakoviště byla nahrazena adekvátnějšími formami výroby a podnikání.

Změna územního planu nemění využití zastavěného území.

8.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy ani jiné plochy změn.

9 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (náležitosti dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – část II. odst. (1)d))

- (1) Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy změn a tudíž z ní nevyplynou nové předpoklady záměru zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa.

10 Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění (náležitosti dle §52 odst. (2))

Námítky uplatněné k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Tehovec při jeho veřejném projednání, které se uskutečnilo dne 9.10.2023. Námítky proti návrhu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a to nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 16.10.2023. Během veřejného projednání byly uplatněny dále uvedené námítky s tímto návrhem na rozhodnutí o nich:

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA Č.J. DATUM DORUČENÍ PODATEL DOTČENÝ POZEMEK LV	TEXT	VYPOŘÁDÁNÍ Odůvodnění a pokyny pro úpravu návrhu
NÁMITKA č.1 OUT/1043/2023 (26.9.2023) ZEA Světica, a.s. V Zahradách 170, 251 01 Světica Pozemek 686/6 LV 173	Na dotčeném pozemku žádáme o možnost výstavby stožáru mobilních operátorů o výšce 35,68m umístěného v oploceném areálu o rozměrech 8m x 8m. Výška stožáru je navržena tak, aby na něj bylo možné umístit všechny stávající antény ze stávajících objektů obilných sil. Odůvodnění: Jedná se o možnost přemístění stávajících antén (mobilních operátorů + wifi) ze stávajících objektů obilných sil, které se nachází na pozemku parc. č. st. 474, která se budou bourat, na plánovaný nový stožár. Z tohoto stožáru dojde k pokrytí mobilním signálem a rychlým internetem přilehlého okolí.	Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje V návrhu územního plánu je již pro plochu „VL - Plochy výroby a skladování“ zapracována podmínka prostorového uspořádání umožňující „umístění stožárů staveb technické telekomunikační infrastruktury v odůvodněných případech a ve veřejném zájmu“. Do návrhu ÚP bude doplněna specifikace lokality, kde je to případně možné – na pozemky ve vlastnictví Zea Světica, a.s. Odůvodnění rozhodnutí: Je prokázán veřejný zájem. V případě zrušení stávajících antén bez náhrady by obec Tehovec a okolí nebylo pokryto mobilním signálem, doloženo mapkami pokrytí. Jedná se o umístění jedné bodové stavby vysílače, která je ve veřejném zájmu obce a v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu.

Grafická příloha námítky je součástí dokladové části.

Doplněno do výroku v kapitole F (tabulka 24).

NÁMITKA č.2 Oprávněný investor OUT/1103/2023 (10.10.2023) GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	V řešeném území se nenacházejí plynárenská zařízení ve správě naší společnosti. Z tohoto důvodu nemáme námítky k návrhu Změny č.1 Územního plánu. Odůvodnění: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.	Bez připomínek , bez požadavků na úpravu návrhu ÚP
---	---	---

NÁMITKA č.3 OUT/1104/2023 (12.10.2023) Pavel Pšenička Moravská 154, 251 62 Tehovec Pozemek 850/10 LV 572	Kráčeno poživatelem je na požadavky, celé znění námítky je součástí dokladové části Vlastník uvádí, že předmětný pozemek koupil v roce 2018 se záměrem scelit ho se svým pozemkem 855/33 v k.ú. Tehovec a využívat pak tento celek jako zahradu. Žádá o změnu stávající plochy NZ1 – plochy zemědělské s navrženou změnou kultury a TTP na plochu BI – bydlení v rodinných domech-městské a příměstské, a tím ho převést z nezastavitelného území do zastavitelných ploch. Odůvodnění: Tímto krokem by mohl pozemek užívat bez jakéhokoliv omezení vlastnických práv. Uvádí, že při koupi předmětného pozemku mu původním vlastníkem bylo zatajeno jeho skutečné využití a dopis o této skutečnosti od paní starostky.	Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje V návrhu územního plánu je pozemek ponechán v nezastavěném území v ploše „NZ1 – plochy zemědělské s navrženou změnou kultury a TTP“. Schválený obsah Změny č.1 neumožňuje změnu ploch s rozdílným způsobem využití. Odůvodnění rozhodnutí: Dle schváleného obsahu bude ÚP Tehovec doplněn o prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované a zastavitelné plochy a nebude měnit základní urbanistickou koncepci zástavby a krajiny, ani koncepci veřejné infrastruktury.
--	--	---

NÁMITKA č.4 OUT/1119/2023 (16.10.2023) Martin Chytráček Bulánka 30, 251 62 Tehovec Pozemky 904/3, 904/5, 903/3-6 LV 273	V této oblasti došlo k posunutí map vodních toků a záplavových oblastí. Již dříve jsme měli vyjádření od povodí Vltavy, že k tomuto posunu došlo a tato situace byla připomínkována v předešlé změně územního plánu. I zde se nachází záplavová oblast mimo koryto potoka Rokytka a v kopci, nikoli podél koryta. Celá oblast se musí posunout na výkrese směrem dolů a doprava. Odůvodnění: Záplavová oblast se nachází mimo reálný stav z důvodu posunutí map vodních toků a záplavových oblastí dle vyjádření povodí Vltavy.	Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje Limit „záplavové území Q100 bude aktualizován v rozsahu předloženého Vyjádření Povodí Vltavy 46506/20218-242/Ma, tzn. pouze pro předmětné pozemky. Odůvodnění rozhodnutí:
--	---	---

Pozemek 904/7 uvedený v námitce má jiného vlastníka než je podatel, ale věcně se týká této námítky.	Příloha námítky (Výřezek Povědi Vltavy 4650620218-742/Ma) je součástí dokladové části	Stanovená záplavová území jsou podle § 66 vodního zákona, ve znění pozdějších předpisů, administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah stanovuje na návrh správce vodního toku příslušný vodoprávní úřad. V rámci budoucí aktualizace Územně analytické podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Říčany je potřeba ověřit průběh záplavového území Q100 vodního toku Rokytky pro obec Tehovec. Doplněno do grafické části koordinačního výkresu.
--	---	--

NÁMITKA č.5 OUT/1120/2023 (16.10.2023) Martin Chytráček Bulánka 30, 251 62 Tehovec Pozemek 864/2 LV 31 NÁMITKA č.6 OUT/1127/2023 (17.10.2023) Ing. Lucie Pajáková Bobkova 702/41, 198 00 Praha 9-Černý Most Pozemek 864/2 LV 31 Námitka č.5 a č.6 mají shodné znění. Podané zvlášť spolujednateli předmětného pozemku.	Pozemek je dotčený návrhem změny č.1 územního plánu obce Tehovec v lokalitě Z9 spočívající mimo jiné v nutnosti zpracování územní studie, která má obsahovat řešení parcelace, řešení technické a dopravní infrastruktury, napojení na hlavní komunikace s umístěním objektů s ohledem na zachování šířky a charakteru stávajícího uličního profilu, řešení odstupů domů, jejich podlažnost a konkrétní typ domů. Proti tomuto návrhu změny podáváme následující námítky: 1. Námitka proti krátké lhůtě 7 dnů podání vlastní námítky včetně odůvodnění 2. Námitka proti nepřipustnému zásahu do vlastnických práv zpracováním územní studie 3. Námitka proti úřednímu postupu samosprávy OÚ Tehovec při procesování této změny. 4. Námítky proti neexistenci přechodných ustanovení, které by řešili případnou rozpracovanost již zahájené projektové dokumentace na dotčené lokality respektive již zahájená správní řízení podle stavebního zákona.	Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje V návrhu územního plánu bude podmínka zpracování územní studie pro lokalitu Z9 ponechána. Podrobnost a metodické pojetí územního plánu neumožňuje s jistotou stanovit potřebné podmínky pro rozhodování o změnách a je tedy nutné uvedené problémy a podmínky řešit v podrobnějším měřítku. Lhůta pro pořízení a vložení do evidence je stanovena přiměřeně, a to na 5 let. Podatel konkrétně neuvádí v čem spatřuje zásah do svých vlastnických práv. Ad. Bod 1. a 3. Pořizovatel v souladu s příslušnými ustanoveními Stavebního zákona a dalších příslušných zákonů oznámil Veřejnou vyhláškou zahájení veřejného projednání návrhu Změny č.1 Územního plánu Tehovec. Lhůta 7 dnů byla zde uvedena správně, a to ode dne veřejného projednání, ne jako celková. Ad. Bod 4. Územní plán nemůže obsahovat přechodná ustanovení, není to umožněno příslušnou právní úpravou.
---	---	---

		Odůvodnění rozhodnutí: Důvody k vypracování územní studie pro lokalitu Z9 jsou následující: 1/ stanovení podrobné funkční koordinace navrhované zástavby, technické, dopravní infrastruktury a návaznosti na hlavní komunikace, výšky budov a konkrétní typ budov v řešeném území studie s důrazem na zachování šířky a charakteru vozovky a odstupů domů od komunikace. Územní plán se vydává ve formě opatření obecné povahy, tedy smíšeného správního aktu, který stojí mezi obecně závazným právním předpisem a individuálním rozhodnutím.
--	--	--

NÁMITKA č.7 OUT/1125/2023 (16.10.2023) Ludmila Henyšová Na Návsí 6, 251 62 Tehovec Pozemek 846/5 LV 36	Podávám připomínku k návrhu změny č.1 územního plánu Tehovec v části regulativů plochy výroby a skladování v podmínkách prostorového uspořádání- žádám o úpravu velikosti zastavěné plochy jedné budovy na 1200 m2. V příloze přikládám informaci z katastru nemovitostí, mapového podklady.	Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje V návrhu územního plánu je již pro plochu „VL - Plochy výroby a skladování“ zapracována podmínka prostorového uspořádání umožňující výměru zastavěné plochy jedné budovy na 1000 m2 a kdy poměr výměry části pozemku zastavěné budovami k celkové výměře pozemku smí činit maximálně 0,5. Navýšení je dostačující. Odůvodnění rozhodnutí: Změna vychází z prověření poměrů v dané lokalitě, kde se již vyskytují objekty o podobných velikostech na pozemcích u silnice. Byla také zohledněna potřeba odpovědně reagovat na rozvoj a požadavky průmyslového sektoru v dané lokalitě.
---	---	--

11 Vypořádání připomínek (náležitosti dle § 50 odst. (3) a § 53 odst. (1))

K návrhu změny územního plánu nebyly podány žádné připomínky.

12 Zpracovatelský kolektiv

V průběhu zpracování jednotlivých etap pracovali na změně územním plánu následující specialisté:

Zpracovatelský kolektiv:	
Obor (specializace)	Specialista
celková koncepce, prvky regulace	SOA architekti, Ing.arch. Ondřej Píhrt
	Ing, arch. Lucia Král
	Spolupráce: Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.,
	ADR GIS Service- Ing. Petr Kohoutek