

ÚZEMNÍ PLÁN

**TEHOVEC**

---

NÁVRH ZADÁNÍ

9/2016

# ÚZEMNÍ PLÁN TEHOVEC

## NÁVRH ZADÁNÍ

---

### OBSAH

A.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce -----	3
A.1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje české republiky -----	3
A.2.	Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem -----	4
A.3.	Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů -----	8
A.4.	Požadavky na urbanistickou koncepci-----	9
A.4.1.	Požadavky na rozvoj území obce-----	9
A.4.2.	Koncepce urbanistického řešení -----	9
A.5.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury-----	10
A.5.1.	Dopravní infrastruktura -----	10
A.5.2.	Technická infrastruktura -----	11
A.5.3.	Občanská vybavenost -----	12
A.6.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny-----	12
B.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv -----	13
C.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací -----	13
D.	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci -----	14
E.	Požadavky na zpracování variant řešení -----	14
F.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu -----	14
G.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území-----	15

## ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TEHOVEC

Zastupitelstvo obce Tehovec rozhodlo o pořízení územního plánu dne 29. 1. 2016 usnesením č. 5/2016 na veřejném zasedání zastupitelstva. Pořizovatelem je Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jakožto úřad územního plánování.

Zastupitelstvo obce Tehovec stanovuje pro zpracování územního plánu (ÚP) následující požadavky a podmínky.

### A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

#### **A.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválené vládou 15. 4. 2015, vyplývají pro územní plán Tehovce tyto požadavky:

- Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí *OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha*.
  - Zohlednit a respektovat *republikové priority* územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje definované články:
- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (*Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006*).
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (*Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006*).
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (*viz také čl. 20 PÚR ČR 2006*) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v

rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností; s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl. 23 PÚR ČR 2006).

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006).
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo 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).
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1).

## **A.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM**

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), ve znění Aktualizace č. 1 vydané 27. 7. 2015, vyplývají pro ÚP Tehovce následující zásady a požadavky:

- Zohlednit a respektovat *krajské priority* územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje). Vybrané priority platné pro ÚP Tehovce:

### **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.
- (06) 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.

(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,
  - 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.

- Návrh ÚP Tehovce bude svým řešením naplňovat úkoly pro územní plánování uvedené v kapitole 2.ZÚR SK, vyplývající ze zařazení řešeného území do rozvojové oblasti republikového významu **OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**, ÚP Tehovce se týkají především tyto zásady:

(11)

- 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 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;
- l) 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.

(12)

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
- d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

- Do k.ú. Tehovec dle ZÚR zasahuje **ochranné pásmo** nadregionální biokoridoru (**K66 - Voděradské bučiny – Vidrholec**):

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Tehovce):

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi (Územně technický podklad Regionální a nadregionální ÚSES ČR (MMR ČR a MŽP ČR, 1996) vč. pozdějších změn a aktualizací).

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
  - b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.
- Návrh ÚP Tehovce musí respektovat cílovou charakteristiku krajiny - **krajina relativně vyvážená N10** včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení uvedených v kapitole 6.ZÚR SK takto:

(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;
- 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;
- 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.

(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.

(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.

(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.

### **Ostatní zásady a limity vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

- Respektovat umístění území v OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.
- Respektovat ochranná pásma vodních zdrojů.
- Respektovat ochranné pásmo nadregionální biokoridoru NK66.
- Respektovat a podporovat charakter území klasifikovaný jako krajina relativně vyvážená.

### **A.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Z Územně analytických podkladů pro obec s rozšířenou působností Říčany (ÚAP ORP Říčany), ve znění 3. úplné aktualizace z r. 2014, vyplývají pro ÚP Tehovce následující požadavky:

- V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Tehovce budou vymezeny urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezí plochy hodnotné zeleně a jejich doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

### **Limity vyplývající z ÚAP ORP Říčany**

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z platné aktualizace ÚAP ORP Říčany a platných předpisů.

#### **Ochranná pásma technické infrastruktury**

#### **Objekty a plochy památkové péče**

#### **Ochrana přírody a krajiny**

#### **Významné limity na území obce**

### **Problémy k řešení vyplývající z ÚAP ORP Říčany a stavu území**

- urbanizační tlak na krajinářsky cenná území
- emisní a akustická zátěž z dopravy (>3000 voz/den)
- absence plynofikace
- vysoká intenzita dopravy v zastavěném území obce (kapacita sítě, bezpečnost provozu)
- absence úprav pro zklidnění průtahů silnic I. a II. třídy sídly
- enormní nárůst počtu obyvatel obce v posledním desetiletí
- zastavitelné plochy zasahující do záplavového území



## **A.4. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI**

### **A.4.1. Požadavky na rozvoj území obce**

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.

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.

Pro zlepšení urbanistického řešení sídla budou případně nově určeny veřejná prostranství, veřejná zeleň, úpravy komunikačního systému v sídle.

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.

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.

V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.

Respektovat drobnou architekturu a památky místního významu, které jsou součástí historie obce.

Při prostorovém uspořádání nové zástavby vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území.

### **A.4.2. Koncepce urbanistického řešení**

- 1) Při návrhu koncepci rozvoje zastavitelných ploch a způsobu dalšího rozvoje sídla, včetně ploch pro bydlení, respektovat koncepci platného územního plánu a v něm vymezených zastavitelných a přestavbových ploch.
- 2) Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.

- 3) Pro požadovaný rozvoj obce budou prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující. Zábor ZPF bude zdůvodněn.
- 4) Zachovat stávající historickou zástavbu sídla (nenavrhopat demolice, asanace, novou výstavbu v těchto zastavěných částech).
- 5) ÚP posoudí, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umístování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách bydlení.
- 6) Bude posouzena potřeba zřízení nových veřejných prostranství a veřejné zeleně v zastavěném území. Struktura stávajících veřejných prostranství bude zkvalitňována a případně rozšířena.
- 7) Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.
- 8) V celém řešeném území nebude navrhována solitérní zástavba objektů nebo samostatných lokalit bez návaznosti na již zastavěné území.
- 9) 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.).
- 10) Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch. Do těchto podmínek budou zpracovány relevantní zastavovací podmínky pro stavbu rodinných domů a s nimi souvisejících staveb.
- 11) 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.

## **A.5. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu (el. sítě VN, přivaděč pitné vody, vodojem, úpravnu a čerpací stanici, radiové komunikační trasy). Dopravní infrastruktura bude respektována.

### **A.5.1. Dopravní infrastruktura**

- 1) Pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, ale vždy s potřebnými chodníky a veřejnou zelení.
- 2) Při napojování rozvojových a přestavbových ploch je nutné minimalizovat počet napojení na komunikace II. nebo III. třídy. Je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek.
- 3) Provéřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.

- 4) Budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava. ÚP případně navrhne nové pěší cesty a cyklotrasy (event. cyklostezky) napojující území obce na okolní obce a v souvislosti s tím napojení na okolní turistické stezky.
- 5) ÚP prověří nároky na hromadnou dopravu v cílovém stavu zastavění obce.
- 6) Veškeré nové místní komunikace musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí.
- 7) Bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.

### **A.5.2. Technická infrastruktura**

- 1) ÚP prověří potřebu nové gravitační splaškové kanalizace zakončené ČOV. Systém kanalizace bude v případě potřeby navržen.
- 2) Dešťové vody z objektů je dle zákona nutné zasakovat na pozemku, pokud nebude prokázána v návazné podrobnější dokumentaci nemožnost zasakování z důvodů hydrogeologických podmínek. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy. Bude prověřen stávající systém dešťové kanalizace.
- 3) V celém území nesmí dojít k narušení odvodu vod z meliorovaných ploch odvodňovací strouhy, příkopy musí být zachovány. Pokud dojde k zásahu do meliorovaných ploch, musí být vždy zajištěn odvod vod náhradním řešením (novou trasou, úpravou systému atp.).
- 4) Bude prověřeno zásobování pitnou vodou. ÚP prověří potřebu úprav nebo zkapacitnění vodojemu, úpravny vody a čerpací stanice. Dále prověří potřebu úpravy vodovodu, případně navrhne nové trasy. Stávající rozvody zůstanou maximálně zachovány.
- 5) Bude prověřena dostatečnost zásobování el. energií a případné zkapacitnění. V případě potřeby budou navrženy nové trasy VN 22 kV i místních hlavních rozvodů a potřebný počet a výkon trafostanic, nebo budou stávající trafostanice rekonstruovány.
- 6) Do řešení technické infrastruktury bude zapracován návrh plynofikace obce.
- 7) Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy.
- 8) ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie. V ÚP nebudou vyhrazeny plochy solární elektrárny ani pro větrné elektrárny z důvodu nevhodného zásahu do krajinného rázu.
- 9) Všechny nové rozvody budou navrženy jako podzemní s výjimkou zásobovací sítě el. energie VN 22 kV mimo zastavěné a zastavitelné území.
- 10) V území nebudou navrhovány žádné skládky ani sběrný dvůr. Všechny případné stávající černé skládky musí být zlikvidovány.

- 11) Pro nové zastavitelné plochy, které nebudou navrženy v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a budou pro zajištění své funkčnosti vyžadovat vybudování dopravního přístupu nebo přivedení technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od míst napojení na stávající infrastrukturu.
- 12) Zastavitelné plochy nebudou podrobněji řešeny a členěny, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Síť dopravní a technické infrastruktury v těchto případech budou vymezeny jako koridory dopravní či technické infrastruktury.

### **A.5.3. Občanská vybavenost**

Bude prověřena potřeba nových ploch pro občanské vybavení.

## **A.6. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez narušení, hlavním cílem nového ÚP je zvýšení ekologické stability území a celkové zlepšení krajinného rázu. Požadavky pro nový ÚP:

- 1) Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.
- 2) Bude upřesněno ochranné pásmo nadregionální biokoridoru K 66, všechny stávající prvky ÚSES a VKP v návaznosti na sousední obce a při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů. V krajině budou dle potřeby doplněny další plochy pro lokální ÚSES. V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav a návrh a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku). Nově navržené plochy pro zástavbu, případně k jinému funkčnímu využití nebudou v kolizi s ÚSES.
- 3) Budou prověřeny možnosti pro zvýšení ekologické stability území
  - rozšíření nebo návrh prvků VKP
  - budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES
  - vymezení prvků ÚSES nebude v místech, kde je to možné, provedeno pouze v minimálních parametrech
  - plochy určené k zástavbě nebudou v kolizi s prvky ÚSES a VKP
- 4) Bude posouzena možnost doplnění doprovodné zeleně cest a případná obnova cest s navržením doprovodné zeleně.
- 5) V koordinaci s urbanistickým řešením a návrhem zastavitelných ploch bude v potřebných plochách řešen způsob přechodu sídla do krajiny a to zejména návrhem vysoké a střední zeleně.
- 6) Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u zemědělských a průmyslových areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytipovány plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy zeleně.

- 7) ÚP prověří zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest včetně možné návaznosti na okolní obce.
- 8) Budou respektovány stávající cyklotrasy. Bude prověřena možnost návrhu nových cyklotras s případným napojením na sousední obce.
- 9) V území budou po prověření podmínek a potřebnosti navržena opatření k omezení vodní eroze (zatravnění ploch, remízky atp.).
- 10) Stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch.
- 11) V řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva, kde bude oplocení umožněno ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel.
- 12) Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m) s režimem prvku lokálního ÚSES. Vodní toky včetně jejich břehových porostů budou plně respektovány a vyloučeny ze zástavby (u rozvojových ploch), případně bude zajištěna jejich maximální ochrana (u současně zastavěných ploch).
- 13) ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.
- 14) V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zábor PUPFL bude zdůvodněn.
- 15) Při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.
- 16) Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- 17) Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, zpracované v souladu s právními předpisy. Dále vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované záboru ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

## **B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ani ze ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Říčany. Obec nepředpokládá stanovení ploch pro tyto účely.

## **C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ**

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

V návrhu ÚP budou prověřeny a případně vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES a VKP
- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- opatření na ochranu archeologického dědictví
- opatření pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany
- žádné požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany a obce nejsou známy

#### **D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno regulačním plánem, územní studií či dohodou o parcelaci. Vymezení těchto ploch se předpokládá zejména u souvislých ploch s rozlohou větší než 5 ha zastavitelného a případně zastavěného území.

Požadavky na vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno regulačním plánem, územní studií či dohodou o parcelaci mohou být zařazeny do požadavků na zpracování této dokumentace při úpravě zadání v rámci jeho úpravy po projednání na základě došlých požadavků, stanovisek a vyjádření.

#### **E. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

S ohledem na rozsah území se nestanovuje požadavek na řešení variant.

#### **F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Tehovec.

### **ÚP bude obsahovat:**

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:

Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
dle potřeby Koncepce veřejné infrastruktury (event.. v samostatných výkresech)	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	v měřítku ZÚR nebo podrobnějším
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

### **Návrh bude vypracován a předán:**

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje opraveném případně po společném jednání
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně pro vydání (upravené po všech projednáních)

### **Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:**

- 1 x Obecní úřad Tehovec
- 1 x Městský úřad v Říčanech, stavební úřad
- 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje
- 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje

## **G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Na území obce Tehovec se nenachází oblast NATURA 2000 ani ptačí oblast. Nebudou vymezeny nové plochy pro výrobu většího rozsahu a předpokládá se, že návrh územního plánu nebude negativně ovlivňovat stav předmětu ochrany přírody a krajiny.

Koncepce návrhu územního plánu nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Středočeského kraje.

Návrh územního plánu nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení vlivu na životní prostředí a řešení územního plánu nebude zahrnovat plochy pro záměry kategorií I. a II. dle příloh č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., podléhajících posouzení vlivu na životní prostředí či vyžadujících zjišťovací řízení.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území proto nebude zpracováváno.