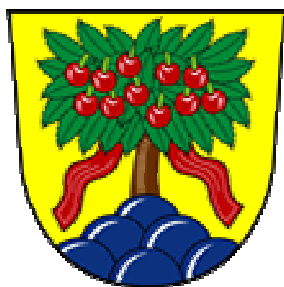


# ÚZEMNÍ PLÁN

# TEHOV



## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

příloha č.:

**I.A**

etapa:

**úplné znění ÚP po vydání změn č. 1 a č. 2**

pořizovatel dokumentace:

**Obecní úřad Tehov**

Panská 107, Tehov, 251 01 Říčany

<b>Objednatel:</b>	<b>Obec Tehov</b>
<b>Zhotovitel:</b>	<b>Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice</b>
	 ARCHITEKTURA · URBANISMUS REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ MANAGEMENT
<b>Datum:</b>	<b>10/2021</b>

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

<b>a) Správní orgán, který poslední změnu ÚP vydal:</b>	<b>Zastupitelstvo obce Tehov</b>
<b>b) Pořadové číslo poslední změny ÚP:</b>	<b>2.</b>
<b>c) Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:</b>	<b>18. 11. 2021</b>
<b>d) Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b>	<b>Ing. arch. David Hlouch, starosta obce</b>
<b>Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b>	<b>Otisk úředního razítka:</b>

OBJEDNATEL

**Obec Tehov**

Panská 107, Tehov, 251 01 Říčany

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

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

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

ZHOTOVITEL / PROJEKTANT

POŘIZOVATEL

**Obecní úřad Tehov**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. David Hlouch, starosta obce  
 Oprávněná osoba dle § 24 SZ: Ing. arch. Radek Boček

**ÚZEMNÍ PLÁN:****ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

- I.A TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU
- I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- I.B2 HLAVNÍ VÝKRES
- I.B3a KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY  
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- I.B3b KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY  
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A  
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- I.B4 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH  
STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

- II.B1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

OBSAH DOKUMENTACE

# ÚZEMNÍ PLÁN TEHOV

## I.A - TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Obsah:

a) Vymezení zastavěného území .....	10
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	10
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně....	11
c.1. Urbanistická koncepce .....	11
c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	15
c.3. Systém sídelní zeleně .....	30
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	31
d.1. Dopravní infrastruktura .....	31
d.2. Technická infrastruktura.....	36
d.3. Občanské vybavení .....	38
d.4. Veřejná prostranství .....	38
d.5. Požadavky civilní ochrany .....	39
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	41
e.1. Systém krajinné zeleně .....	41
e.2. Koncepce uspořádání krajiny.....	42
e.3. Návrh systému ÚSES .....	45
e.4. Protierozní a protipovodňová opatření .....	47
e.5. Prostupnost krajiny a rekreace .....	47
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	48
f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace) .....	48
f.2. Podmínky prostorového uspořádání .....	74
f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu.....	74
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ....	75
g.1. Veřejně prospěšné stavby.....	75
g.2. Veřejně prospěšná opatření .....	76
g.3. Stavby k zajišťování obrany státu.....	76
g.4. Asanace a asanační úpravy .....	76
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	77
h.1. Veřejně prospěšné stavby .....	77
h.2. Veřejně prospěšná opatření .....	77
h.3. Veřejná prostranství .....	77
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	78
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	78
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	78
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	78

- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání ..... 79
- n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..... 85

**Použité zkratky:**

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



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

### **Základní pojmy v Územním plánu Tehov**

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

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



územního plánu uvažované konstrukční výšky dle typu navrhované zástavby. Do této hodnoty není započítána výška střešní konstrukce (např. pro 2 NP obytné zástavby, kde stanovené podmínky prostorového uspořádání umožňují využití podkroví, bude maximální výška zástavby vypočtena takto:  $2 \times 3,5\text{m} + \text{výška střešní konstrukce s podkrovím}$ ; pro variantu bez podkroví:  $2 \times 3,5\text{m} + 1,5 = 8,5\text{m}$ ). Posuzováno bude v místě průniku vnějšího obvodu zástavby s nejvyšším místem rostlého terénu.

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

## Pojmy použité při stanovení podmínek prostorového uspořádání:

### Stavební pozemek:

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

### Zastavěná plocha pozemku:

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

### Zastavěný stavební pozemek:

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

### Nezastavěná plocha zastavěného stavebního pozemku:

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

**a) Vymezení zastavěného území**

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

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

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

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

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

### **c.1. Urbanistická koncepce**

- (3) Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady urbanistické koncepce platné pro celé řešené území:
- a) Sídlo Tehov si nadále ponechá a bude rozvíjet jako hlavní funkci bydlení. Současně budou přiměřeně rozvíjeny další funkce doplňující a zkvalitňující podmínky v řešeném území – především občanské vybavení, veřejná prostranství, sídelní zeleň a nepobytová rekreace.
  - b) Respektována bude historicky založená struktura sídla i založená uliční síť. Nová obytná zástavba nebude nežádoucím způsobem vytvářet struktury, které by pro sídlo v netypických strukturách a nežádoucím způsobem rozšiřovalo zástavbu do krajiny. Při lokalizaci a prostorovém řešení nové

- zástavby budou respektovány přírodní horizonty a dálkové pohledy na lokální dominanty (např. kostel sv. Jana Křtitele, morový kříž a strom nad severním okrajem sídla)
- c) Bydlení příměstského charakteru, bez významnějších staveb a zařízení občanského vybavení, služeb nebo drobné výroby bude stabilizováno v lokalitě Hačalka. Na východní okraj stabilizované plochy bydlení v lokalitě Hačalka bude navazovat v logické vazbě rozvoj této funkce, která vyplní prostor mezi stávající zástavbou a silnicí III. třídy. Bydlení příměstského charakteru bude dále stabilizováno na severozápadním okraji sídla Tehov, na severním okraji v lokalitě Na Uhlíři, na jižním a jihovýchodním okraji sídla. Pro rozvoj této funkce a tohoto typu zástavby budou využívány především plochy navazující na tyto lokality, které doplňují okraj sídla. Dále to budou plochy, kde jsou záměry zástavby tohoto typu dlouhodobě připravovány (vymezené pozemky a veřejná prostranství). Při zohlednění např. konfigurace terénu a ostatních přírodních hodnot tyto záměry zkompaktní okraj sídla.
  - d) V centru sídla, v lokalitách původní zástavby a podél civilizačních os představovaných významnými veřejnými prostranstvími (např. ul. Panská, západní část ul. Dlouhá) bude stabilizována funkce smíšených ploch obytných – venkovských. Zástavba v těchto plochách nebude vyšší než 2 NP s podkrovím mimo výjimky vyplývající z čl. 92 písm. f).
  - e) Pro novou obytnou zástavbu budou přednostně využívány lokality uvnitř zastavěného území, v prolukách a v lokalitách dlouhodobě sledovaných záměrů. Rozvojové záměry budou navazovat na zastavěné území, budou navazovat na již založenou urbanistickou strukturu a budou vhodným způsobem doplňovat okraje sídla při respektování limitů využití území a hodnot území. Zástavba rodinných domů bude max. o 2 NP bez podkroví, na okrajích zastavitelných ploch v kontaktu s nezastavěným územím pak max. 1NP s podkrovím. Nebudou vznikat tzv. stavby v druhém pořadí – každý stavební pozemek bude přiléhat v veřejnému prostranství, ze kterého bude dopravně napojen. Délka parcelní hranice stavebního pozemku s veřejným prostranstvím bude odpovídat obvyklé šíři parcely např. pro rodinný dům. V plochách smíšených obytných – venkovských bude v odůvodněných případech umožněno realizovat další rodinný dům jako tzv. stavbu v druhém pořadí a to pouze za stávajícími domy.
  - f) Zástavba bude umísťována s ohledem na krajinný ráz - na pozemcích určených k zastavění situovaných na okrajích sídla bude zástavba umísťována směrem k sídlu (k veřejnému prostranství), zahrady budou orientovány směrem do krajiny.
  - g) Respektovány budou stávající stavby a areály občanského vybavení (škola, areál kostela a hřbitova). Nové stavby a zařízení občanského vybavení místního významu budou umísťovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v rozptylu ploch v zastavěném území, případně v zastavitelných plochách tak, aby negativním způsobem neovlivňovaly kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení (tak, aby se nežádoucím způsobem nezvyšovala dopravní zátěž v obytném prostředí a v souladu s právními předpisy byla řešena možnost jejich dopravního napojení). Případná zástavba ve stabilizovaných plochách v centru sídla a ploše změny Z11b bude respektovat charakter území, nebude vytvářet nežádoucí hmotové ani výškové dominanty. Zástavba v blízkosti kostela nebude hmotou a architektonickým výrazem této kulturní památce a lokální dominantě konkurovat. S ohledem na charakter území bude řešeno oplocení parcel navazujících na veřejná prostranství – nebude řešeno jako vysoké neprůhledné, např. betonové (desky, prefabrikáty).
  - h) Pro možnost rozšíření nabídky občanského vybavení může být pro novou zástavbu využita plocha přestavby vymezená v centru Tehova na západní straně Svatojánské návsi
  - i) Pro možnost realizace nového hřbitova s parkovištěm bude využita plocha vymezená na severním okraji sídla Tehov.
  - j) Pro rekreačně sportovní aktivity bude využíváno území mezi Říčanským potokem a ul. Všešarskou, kde mohou být realizována zařízení typu např. pobytové louky se sportovním mobiliářem, víceúčelové hřiště s přírodním povrchem, malá vodní plocha.

- k) Pro rekreaci obyvatel sídla budou vytvářeny podmínky v lokalitě „Třešňovky“, která má potenciál být centrem rekreačního zázemí sídla na plochách přírodního charakteru.
- l) Plochy zahrádek jihozápadně od centra Tehova budou využity pro možnost rozvoje zejména rodinného bydlení v ploše přestavby P06.
- m) Pro plochy veřejné zeleně bude využito území západně od areálu kostela a školy, na svahu mezi okrajem zástavby v centru sídla a lokalitou nové zástavby v lokalitě Na Hůře.
- n) Pro výrobní (zemědělské) činnosti je stabilizována plocha na severovýchodním okraji sídla Tehov. Při jejím využití bude využíváno územním plánem vytvořených podmínek i pro její regeneraci. Ty jsou nastaveny tak, aby umožňovaly co nejširší spektrum využití a zároveň tak, aby bylo eliminováno ohrožení vzájemného negativního ovlivnění různých ploch s rozdílným způsobem využití (především zemědělská výroba a bydlení).
- o) V plochách bydlení v rodinných domech a v plochách smíšených obytných je přípustná integrace drobných výrobně obslužných aktivit (řemesla, služby – dle stanovených podmínek využití jednotlivých typů ploch pro bydlení) bez negativních vlivů na okolí, na obytné a životní prostředí.
- p) Veřejná prostranství budou řešena s ohledem na bezpečnost obyvatel – zejména podél průjezdných úseků silnic III. tříd stabilizovanými plochami budou dle prostorových možností realizovány alespoň jednostranné chodníky. V plochách změn budou vymezována veřejná prostranství (uliční prostory) v šířkových parametrech odpovídajících platné legislativě.
- q) Respektován bude koridor vymezený pro přeložku silnice II/107. Územní plán stanovuje požadavek na mimoúrovňové křížení dopravní infrastruktury pěší a cykloturistické s navrženým obchvatem II/107.
- r) Respektovány budou stávající systémy technické infrastruktury, tyto budou dále prověřovány a doplňovány. Rozšiřovány budou systémy inženýrských sítí do rozvojových lokalit.
- s) Lokality individuální rekreace na západním okraji masivu lesa ve východní části řešeného území budou stabilizovány ve své stávající funkci. Lokality nebudou ve smyslu realizace nových objektů individuální rekreace (chat) rozšiřovány. Při dostavbě v prolukách a při případných přestavbách bude respektován charakter objektů rekreačních chat (nikoliv rodinného domu) o max. 1NP s podkrovím. Dle lokálních možností budou vytvořeny podmínky pro možnost rekreačního využití navazujících přírodních ploch.
- t) Pro zlepšení prostupnosti území budou respektovány a do budoucna rovněž v souladu s komplexními pozemkovými úpravami doplňovány účelové komunikace v krajině. Respektovány budou cesty procházející řešeným územím. Využity budou vytvořené podmínky pro obnovu zaniklých cest, případně budou doplněny nové cesty zajišťující spojení sídla s okolními lesy, rekreačními lokalitami, případně zvykové cesty uživatelů řešeného území.
- u) Respektovány budou plochy a ochranný režim skladebných prvků systému ekologické stability. Doplňovány budou linie významné krajinné liniové zeleně. Vytvářeny budou podmínky pro posílení vazeb vnitrosídelní zeleně s krajinnou zelení v souladu se systémem ekologické stability, jehož skladebné prvky územní plán vymezuje jako závazné a nezastavitelné.
- v) Do krajiny budou doplňovány prvky liniové zeleně, lemující vodoteče a cesty v krajině tak, aby nebyl narušen systém obhospodařování zemědělské půdy. Při využívání ploch v krajině budou respektovány stanovené podmínky mj. pro plochy smíšené krajinné s převahou trvalých travních porostů z důvodů zvýšení retenční schopnosti krajiny a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny, ochrany cenných území v krajině, doplnění ploch krajinné zeleně pro založení skladebných částí ÚSES.
- w) Chráněny budou plochy lesa. Vymezeny jsou převážně jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití. Do vzdálenosti 50 m od hranice lesa budou umísťovány aktivity, které by byly s tímto limitem v rozporu, pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech. Případná zástavba nebude umísťována ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice PUPFL, případně bude vzdálenost stanovena příslušným orgánem při zohlednění průměrné výšky porostu v mýtném stavu.

- x) Stavby pro reklamu jsou v celém řešeném území nepřipustné. V nezastavěném území nebudou umístována ani zařízení pro reklamu. V urbanizovaném území budou umístována pouze taková zařízení pro reklamu, která neovlivní negativním způsobem charakter stavby, na které je umístěno, přímo souvisí s činností provozovanou v objektu nebo areálu, na kterém je umístěno např. označení provozovny, zařízení občanského vybavení apod.
- y) Respektovány budou stanovené podmínky využití všech typů ploch s rozdílným způsobem využití. Obecné podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny u vybraných typů ploch s rozdílným způsobem využití (tam kde to je účelné a lze dovodit předpokládaný způsob využití), jejichž hlavní využití předurčuje charakter zástavby.
- z) Kromě vymezených zastavitelných ploch je možná další výstavba uvnitř zastavěného území, pokud splní podmínky, že zamýšlený záměr výstavby:
- o je v souladu se stanovenými podmínkami pro využití typu plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterém je záměr lokalizován
  - o splňuje hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
  - o je v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
  - o při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
  - o je v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
  - o není v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
  - o není v rozporu se zásadami ochrany přírody a krajiny
  - o nenarušuje krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušuje významné horizonty a pohledové osy
  - o má odpovídající dopravní napojení
- (4) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek využití ploch:
- a) Koeficient zastavění stavebního pozemku (dále KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku,
  - b) Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků (dále KNZSP resp. koeficient zeleně) – udává minimální podíl plochy (především vyhrazené) zeleně (nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku,
  - c) Stavební pozemek – je chápán jako stavební pozemek pro stavby hlavní (nadzemní objekty resp. domy) např. pro rodinný dům (zahrnuje i stavby doplňkové ke stavbě hlavní)
- (5) *Stanovení rozmezí výměry pro vymezení vybraných stavebních pozemků a základní stanovení intenzity jejich využití, pokud není v dalších čl. ÚP stanoveno jinak:*
- a) Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1200 m<sup>2</sup>.
  - b) Minimální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům a minimální výměra pozemku rodinného domu je:
    - v případě rodinného domu s jedním samostatným bytem 600 m<sup>2</sup>,
    - v případě rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami 1000 m<sup>2</sup>, tj. min 500 m<sup>2</sup>/1 bytovou jednotku.
  - c) Maximální výměra zastavěného stavebního pozemku pro rodinný dům není stanovena.
  - d) Maximální intenzita využití stavebního pozemku pro rodinný dům a pozemku rodinného domu je stanovena na 2 bytové jednotky v jednom rodinném domě.

**c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

- (6) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch:
- a) Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu – plochy ležící ve vymezeném koridoru lze do doby fyzické realizace staveb dopravní infrastruktury využívat stávajícím způsobem a to tak, že budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.). V ploše koridoru nebude do doby realizace dopravní infrastruktury realizována jiná zástavba. V rozsahu vymezeného koridoru bude do doby realizace záměru dopravní infrastruktury a souvisejících staveb, zařízení a opatření rozhodováno o změnách v území v souladu se stanovenými podmínkami pro plochu DS1 – dopravní infrastruktura – silniční – silniční síť. Po realizaci záměru (dopravní stavby) v území, které nebude dotčeno dopravní stavbou, bude rozhodováno o změnách v území dle stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití vyznačených plošně pod grafickou značkou koridoru pro dopravní infrastrukturu.

**c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

(7)

<b>Zastavitelná plocha - Z01</b>	
<b>lokalizace</b>	Jihovýchodní okraj zástavby v lokalitě Hačalka
<b>plocha</b>	<b>1,31 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regulační plán</li> <li>▪ dohoda o parcelaci</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z01a)</b></li> <li>▪ <b>PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z01b)</b></li> <li>▪ <b>ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z01c)</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4.</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy a budoucí silnice II. třídy /přeložka silnice II/107/) ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.</li> </ul>
<b>lokální podmínky<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(8)

<b>Zastavitelná plocha - Z02</b>	
<b>lokalizace</b>	západní okraj sídla Tehov
<b>plocha</b>	<b>2,46 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z02a)</b></li> <li>▪ <b>ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z02b)</b></li> </ul>

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z02c)</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4.</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy a budoucí silnice II. třídy /přeložka silnice II/107/) ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.</li> <li>▪ při řešení vnitřního uspořádání plochy, především při vymezování veřejných prostranství budou vytvořeny podmínky pro možnost řešení propojení pro pěší a cyklisty mezi sídlem Tehov a lokalitou Hačalka</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(9)

<b>Zastavitelná plocha - Z03</b>	
<b>lokalizace</b>	severozápadní okraj sídla Tehov
<b>plocha</b>	<b>4,09 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z03a, b, c)</b></li> <li>▪ <b>PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z03d)</b></li> <li>▪ <b>ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň (Z03e)</b></li> <li>▪ <b>ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z03f)</b></li> <li>▪ <b>ZS – zeleň – soukromá (Z03g)</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4.</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je na západním okraji plochy změny Z03a podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z budoucí silnice II. třídy /přeložka silnice II/107/) ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(10)

<b>Zastavitelná plocha - Z04</b>	
<b>lokalizace</b>	západní část sídla Tehov, jižně od ulice Panská
<b>plocha</b>	<b>0,23 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z04a)</b></li> <li>▪ <b>ZS - zeleň – soukromá (Z04b)</b></li> </ul>



<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5.</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy)</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při umístění zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. kanalizace, vedení elektro)</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(11)

<b>Zastavitelná plocha - Z05</b>	
<b>lokalizace</b>	západní část sídla Tehov, jižně od ulice Panská
<b>plocha</b>	<b>0,21 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z05a)</b></li> <li>▪ <b>ZS - zeleň – soukromá (Z05b)</b></li> <li>▪ <b>PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z05c)</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,4</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy)</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při umístění zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro)</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(12)

<b>Zastavitelná plocha - Z06</b>	
<b>lokalizace</b>	Severní okraj sídla Tehov
<b>plocha</b>	<b>5,09 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regulační plán</li> <li>▪ dohoda o parcelaci</li> <li>▪ při zpracování výše uvedených dokumentů bude řešena plocha Z06 a P03 jako celek</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z06)</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je zejména v severní části plochy podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z plánované přeložky silnice II/107)</li> <li>▪ zástavba nebude narušovat významný přírodní horizont, nebude vytvářet nežádoucí dominanty</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>dopravní obsluha pro zástavbu bude zajištěna z veřejného prostranství vymezeného v ploše Z06 regulačním plánem, zapojeného do dopravního systému sídla Tehov z komunikace III. třídy vedené ulicí Panská z východu a z veřejného prostranství vymezeného v zastavitelné ploše Z03 (Z03d).</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>při umístování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro)</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>není stanovena</li> </ul>

(13)

<b>Zastavitelná plocha - Z07</b>	
lokalizace	Severní okraj sídla Tehov
plocha	<b>0,79 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>není stanoveno</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>OH – občanské vybavení – hřbitovy (Z07a)</b></li> <li><b>PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z07b)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>výšková hladina zástavby max. 1NP</li> <li>v zastavitelné ploše jsou vytvořeny podmínky pro možnost realizace parkoviště pro návštěvníky hřbitova</li> <li>podmínky prostorového uspořádání pro případnou kapli apod. budou posuzovány individuálně</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>při umístování zástavby budou respektovány zařízení, trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro a TS)</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>není stanovena</li> </ul>

(14)

<b>Zastavitelná plocha - Z08</b>	
lokalizace	Západně od centra sídla Tehov, severně od ulice Všestarská
plocha	<b>1,22 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>není stanoveno</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru (Z08a, Z08c)</b></li> <li><b>PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory (Z08b)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>výšková hladina zástavby max. 1NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu (např. klubovna vč. hygienického zařízení včetně navazujících zpevněných ploch) 80m<sup>2</sup>. Zástavba bude umístována k jižnímu okraji plochy, k ulici Všestarská</li> <li>respektovány budou podmínky pro průchod lokálního biokoridoru</li> <li>při využití lokality budou respektovány vyznačené směry propojení především pro pěší a cyklisty (B – C - D - E) mohou být využity podmínky pro možnost realizace drobné vodní plochy</li> <li>Plocha změny Z08b bude využita např. pro rozšíření stávající komunikace, zajištění dopravní obsluhy ploch rekreace – Z08 a Z15 včetně zajištění dopravy v klidu a plochy přestavby P06 a zastavitelné plochy Z29.</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>při umístování zástavby budou respektovány zařízení, trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro a TS)</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>není stanovena</li> </ul>

(15)

<b>Zastavitelná plocha - Z09</b>	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov, severozápadně od ulice Všestarská
plocha	<b>0,20 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z09)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,3</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy v ulici Všestarská)</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(16)

<b>Zastavitelná plocha - Z10</b>	
lokalizace	Severovýchodně od zástavby v lokalitě Hačalka
plocha	<b>0,27 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>PV2 - veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně (Z10)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny, v lokalitě nebude realizována zástavba ve smyslu budov</li> <li>▪ v lokalitě je uvažováno s možností realizace parkoviště s omezenou kapacitou a dětského hřiště</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(17)

<b>Zastavitelná plocha - Z11</b>	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov, jižně od ulice Všestarská
plocha	<b>1,45 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ územní studie na východní části plochy</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň (Z11a)</b></li> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z11b)</b></li> <li>▪ <b>ZS – zeleň - soukromá (Z11c)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím (posuzováno v místě průniku vnějšího obvodu zástavy s nejvyšším místem rostlého terénu), KZSP max. 0,4, KNZSP min. 0,3</li> <li>▪ zástavba v ploše změny Z11b nebude hmotou ani výškou vytvářet nežádoucí dominantu, která by konkurovala kostelu sv. Jana Křtitele a bude dodržovat charakter původní zástavby v okolí kostela</li> <li>▪ plocha změny Z11b je podmíněně zastavitelná, pokud bude</li> </ul>

	<p>v souladu s právními předpisy a koncepcí využití celé lokality stanoven (dohodnut) způsob dopravního napojení jednotlivých stavebních pozemků</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ oplocení bude řešeno s ohledem na charakter lokality - výška oplocení nebude ovlivňovat průhledy do centra obce, architektonické řešení bude respektovat sousedství nemovité kulturní památky a významné plochy veřejné zeleně</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při využití plochy změny Z11a bude zachována průchodnost území pro LBK</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(18)

<b>Zastavitelná plocha - Z12</b>	
lokalizace	Jižní okraj sídla Tehov, západně od ulice Slunečná
plocha	<b>0,41 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba (Z12)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP, KZSP max. 0,15, KNZSP min. 0,7</li> <li>▪ provozované činnosti svými důsledky negativně neovlivní nejbližší plochy bydlení (např. hluk, zápach)</li> <li>▪ ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nesmí být umístovány stavby včetně oplocení</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(19)

<b>Zastavitelná plocha - Z13</b>	
lokalizace	Jihovýchodní okraj sídla Tehov
plocha	<b>2,56 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z13a, b, c)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím, 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4</li> <li>▪ v zastavitelné ploše bude vymezena plocha veřejného prostranství v souladu s právními předpisy (§ 7 vyhl. 501/2006 Sb.)</li> <li>▪ v rámci navazujících správních řízení je nutné si vyžádat provedení báňského odborného posudku a využít postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.</li> <li>▪ Vytvořeny budou podmínky pro možnost propojení pro pěší a cyklisty (P – Q)</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poddolované území</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(20)

<b>Zastavitelná plocha - Z14</b>	
lokalizace	severní okraj místní části U Srubu
plocha	<b>0,36 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

<b>funkční vymezení</b>	▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z14)</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím (posuzováno v místě průniku vnějšího obvodu zástavy s nejvyšším místem rostlého terénu), KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,6</li> <li>▪ architektonickým výrazem, hmotovým řešením a hustotou bude nová zástavba navazovat na sousední stabilizovanou zástavbu (max. 2 rodinné domy)</li> <li>▪ ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nesmí být umístovány stavby včetně oplocení</li> </ul>
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(21)

<b>Zastavitelná plocha - Z15</b>	
<b>lokalizace</b>	Západně od sídla Tehov, jižně od Říčanského potoka
<b>plocha</b>	<b>1.02 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	▪ není stanovena
<b>funkční vymezení</b>	▪ <b>RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru (Z15)</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP, max. zastavěná plocha jednoho objektu (např. klubovna vč. hygienického zařízení včetně navazujících zpevněných ploch) 80 m<sup>2</sup>. Zástavba bude umístována k jižnímu okraji.</li> <li>▪ při využití lokality budou respektovány vyznačené směry propojení především pro pěší a cyklisty</li> <li>▪ Při využití lokality bude respektována poloha ve VKP. Umístěn zde může být sportovní mobiliář. Vytvořeny budou podmínky pro možnost propojení pro pěší a cyklisty (stezka do Světic) A – B.</li> </ul>
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(22)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z16k</b>	
<b>lokalizace</b>	Západní a severní část řešeného území (koridor pro přeložku silnice II/107)
<b>plocha</b>	<b>52,38 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	▪ není stanovena
<b>funkční vymezení</b>	▪ <b>DS1 – dopravní infrastruktura – silniční – silniční síť (Z16k)</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ řešena bude především návaznost na stávající silniční síť</li> <li>▪ minimalizovány budou zásahy do zastavěného území</li> <li>▪ minimalizovány budou zásahy do přírodně cenných lokalit, zachována bude plná funkčnost skladebných částí ÚSES</li> <li>▪ navrhována budou opatření ke snížení zatížení navazujících a nejbližších ploch především urbanizovaného území negativními důsledky provozu na navrhované silnici (přeložka silnice II/107)</li> <li>▪ budou řešena křížení s vymezenými zastavitelnými plochami - koridory pro dopravní infrastrukturu (Z17k) a koridory pro vedení DI pěší a cyklistické (propojení N07, L - M) a další cestní sítě v krajině</li> </ul>
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(23)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z17k</b>	
lokalizace	Severní část řešeného území (koridor pro obnovu účelové komunikace)
plocha	<b>1,9 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimalizovány budou zásahy do přírodně cenných lokalit, zachována bude plná funkčnost skladebných částí ÚSES</li> <li>▪ komunikace bude doplněna liniovou zelení</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(24)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z18k</b>	
lokalizace	Severně od okraje sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace), mezi koridorem Z17k a propojením N05
plocha	<b>0,47 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ komunikace bude doplněna liniovou zelení – nízkorostoucí dřeviny (např. trnky, šípky) tak, aby nenarušily solitérní postavení lípy, památného stromu</li> <li>▪ respektována bude stávající zeleň a památky lokálního významu</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(25)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z19k</b>	
lokalizace	Východně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace)
plocha	<b>0,47 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ komunikace bude doplněna liniovou zelení</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(26)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z20k</b>	
<b>lokalizace</b>	Jihovýchodně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace), mezi jižním okrajem zastavěného území Tehova v ulici Ke Srubům a lokalitou „U Srubu“ a dále pokračuje cestou k lokalitě „Hajdaláci“
<b>plocha</b>	<b>1,31 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ respektována bude stávající zeleň</li> <li>▪ respektovány budou plochy lesa</li> <li>▪ šířkové parametry komunikace budou řešeny s ohledem na možnost parkování vozidel v souvislosti se sezónním sportovně rekreačním využitím zejména jižní části řešeného území</li> </ul>
<b>lokální podmínky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ koridor vymezený mezi jižním okrajem zastavěného území Tehova a lokalitou „U Srubu“ je vymezen pro možnost úpravy šířkových parametrů stávající komunikace</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(27)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z21k</b>	
<b>lokalizace</b>	Jižně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace), mezi cestou do Údolí Raků (pokračující z ulice Slunečná) a lokalitou „U Srubu“
<b>plocha</b>	<b>0,32 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ respektována bude stávající zeleň</li> <li>▪ respektovány budou plochy lesa</li> </ul>
<b>lokální podmínky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(28)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z22k</b>	
<b>lokalizace</b>	Jižně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace mezi Tehovem a Všestary)
<b>plocha</b>	<b>0,36 ha</b>
<b>podmínka pro rozhodování</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
<b>funkční vymezení</b>	▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ respektována bude stávající zeleň</li> </ul>
<b>lokální podmínky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(29)

<b>Zastavitelná plocha - koridor pro dopravní infrastrukturu Z23k</b>	
lokalizace	Jihozápadně od sídla Tehov (koridor pro obnovu účelové komunikace mezi Tehovem a Všešary)
plocha	<b>0,70 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ respektována bude stávající zeleň</li> <li>▪ liniová zeleň bude realizována na západní straně cesty</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(30)

<b>Zastavitelná plocha - Z24</b>	
lokalizace	Jižně od čistírny odpadních vod
plocha	<b>0,019 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ respektovány budou břehové porosty Říčanského potoka</li> <li>▪ nebude narušena funkčnost lokálního biokoridoru</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(31)

<b>Zastavitelná plocha - Z25</b>	
lokalizace	Východně od čistírny odpadních vod
plocha	<b>0,03 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plocha bude využívána pro krátkodobé řízené nakládání s komunálním odpadem ve sběrné dvoře</li> <li>▪ respektovány budou břehové porosty Říčanského potoka</li> <li>▪ nebude narušena funkčnost lokálního biokoridoru</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(32)

<b>Zastavitelná plocha - Z26</b>	
lokalizace	severovýchodní okraj řešeného území, jižně od silnice 1. třídy v ulici U Chirany (vazba na Tehovec)
plocha	<b>0,15 ha</b>



podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	▪ <b>VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba</b>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP, KZSP max. 0,5</li> <li>▪ zástavba nebude umísťována ve vzdálenosti menší než 25m od okraje lesa, s ohledem na zachování plné funkčnosti LBK nebude umísťována na jižní kraj zastavitelné plochy</li> </ul>
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(33)

Zastavitelná plocha - Z27	
lokalizace	západní okraj sídla Tehov, jižně od ulice Panská
plocha	<b>0,94 ha</b>
podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI - bydlení v rodinných domech – příměstské (Z27a)</b></li> <li>▪ <b>ZS - zeleň – soukromá (Z27b)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5.</li> <li>▪ výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (ze stávající silnice III. třídy)</li> </ul>
lokální podmínky	▪ při umísťování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. kanalizace, vedení elektro)
etapizace	▪ není stanovena

(34)

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

(35)

<b>Zastavitelná plocha - Z29</b>	
lokalizace	Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská
plocha	<b>0,31 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>SV – plochy smíšené obytné - venkovské (Z29a)</b></li> <li>▪ <b>ZS - zeleň – soukromá (Z29b)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5.</li> <li>▪ Zástavbu lze realizovat za podmínky, že bude zajištěno dopravní napojení v souladu s právními předpisy</li> <li>▪ Využití lokality nebude narušovat funkčnost lokálního biokoridoru</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(36)

<b>Zastavitelná plocha - Z30</b>	
lokalizace	Jihozápadní okraj místní části Hačalka
plocha	<b>0,04 ha</b>
podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>PV1 - veřejná prostranství – uliční prostory</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nejsou stanoveny</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

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

(v hlavním výkrese osy koridorů vyznačeny přerušovanou čarou)

(37)

<b>Koridor N01</b>	
lokalizace	Západní část řešeného území
Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pěší a cyklistická stezka mezi Tehovem a Světicemi (cyklostezka)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(38)

<b>Koridor N05</b>	
<b>lokalizace</b>	Východní okraj sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pěší a cyklistické propojení podél areálu radiokomunikací</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(39)

<b>Koridor N07</b>	
<b>lokalizace</b>	Severozápadně od sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pěší a cyklistické propojení mezi ulicemi v ploše změny Z03d a hranicí řešeného území</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(40)

<b>Koridor N08</b>	
<b>lokalizace</b>	Severozápadně od centra sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pěší a cyklistické propojení mezi ulicemi v ploše změny Z03d a lokalitou U křížku</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(41)

<b>Koridor N09</b>	
<b>lokalizace</b>	Severně od sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pěší a cyklistické propojení mezi lokalitou Na Uhlířích a lokalitou Lada</b></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>▪ koridor bude chráněn před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>
<b>etapizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

**c.2.c PLOCHY PŘESTAVBY**

(42)

<b>Plocha přestavby P01</b>	
lokalizace	Západní okraj centra sídla Tehov
Plocha	<b>1,14 ha</b>
Podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
Cílové funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zachována bude funkčnost vodního systému (Říčanský potok) a stávající vodní plocha</li> <li>▪ Výšková hladina zástavby max. 2NP a podkroví</li> <li>▪ Řešení zástavby bude koordinováno s řešením centrálního veřejného prostranství – Svatojánská návěs</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(43)

<b>Plocha přestavby P02</b>	
lokalizace	Část stávající komunikace III/1011 v úseku u rekreační lokality Lada
Plocha	<b>0,42 ha</b>
Podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>
Cílové funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DS2 - dopravní infrastruktura silniční – místní a účelové komunikace</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nejsou stanoveny</li> </ul>
etapizace	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanovena</li> </ul>

(44)

<b>Plocha přestavby P03 (a-e)</b>	
lokalizace	Severní okraj zastavěného území severně od centra sídla Tehov
Plocha	Složeno z 5 polygonů - <b>0,80 ha</b>
Podmínka pro rozhodování	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ regulační plán</li> <li>▪ dohoda o parcelaci</li> <li>▪ při zpracování výše uvedených dokumentů bude řešena plocha Z06 a P03 jako celek</li> </ul>
Cílové funkční vymezení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (P03a, P03b, P03c, P03d, P03e)</b></li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,3, KNZSP min. 0,4</li> <li>▪ zástavba nebude narušovat významný přírodní horizont, nebude vytvářet nežádoucí dominanty</li> <li>▪ dopravní obsluha pro zástavbu bude zajištěna z veřejného prostranství vymezeného v ploše Z06 regulačním plánem, zapojeného do dopravního systému sídla Tehov z komunikace III. třídy vedené ulicí Panská z východu a z veřejného prostranství vymezeného v zastavitelné ploše Z03 (Z03d).</li> </ul>
lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při umístování zástavby budou respektovány trasy a ochranná pásma technické infrastruktury (např. vedení elektro)</li> </ul>

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

(45)

<b>Plocha přestavby P05</b>	
lokalizace	Jihozápadní část sídla Tehov, jižně od ulice Vřestarská
Plocha	<b>0,15 ha</b>
Podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
Cílové funkční vymezení	▪ <b>RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru</b>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Respektovány budou vytvořené podmínky pro propojení pro pěší (D – F)</li> <li>▪ při využití plochy změny Z11a bude zachována průchodnost území pro LBK</li> </ul>
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(46)

<b>Plocha přestavby P06</b>	
lokalizace	Západně od centra sídla Tehov, jižně od ulice Panská
Plocha	<b>0,33 ha</b>
Podmínka pro rozhodování	▪ dohoda o parcelaci
Cílové funkční vymezení	▪ <b>SV – plochy smíšené obytné - venkovské</b>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví, KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,5.</li> <li>▪ Zástavbu lze realizovat za podmínky, že bude zajištěno dopravní napojení v souladu s právními předpisy</li> </ul>
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

(47)

<b>Plocha přestavby P07</b>	
lokalizace	Údolí raků
Plocha	<b>0,22 ha</b>
Podmínka pro rozhodování	▪ není stanovena
Cílové funkční vymezení	▪ <b>RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci</b>
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Nejsou stanoveny
lokální podmínky	▪ nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena

**c.3. Systém sídelní zeleně**

- (48) Při rozhodování o změnách v území při využívání území budou respektovány zásady koncepce sídelní zeleně:
- a) Respektovány a stabilizovány budou stávající plochy vnitrosídelní zeleně.
  - b) Respektovány budou územním plánem vymezené jako samostatný druh ploch s rozdílným způsobem využití plochy sídelní zeleně, které jsou členěny na typy: zeleň - soukromá, zeleň - ochranná a izolační a veřejná prostranství – veřejná zeleň. Za součást systému sídelní zeleně je nutno považovat i plochy zeleně, které jsou součástí veřejných prostranství v uličních prostorech. Plochy jsou vymezeny jako veřejná prostranství – uliční prostory PV1, ale pro systém sídelní zeleně jsou významnější plochy veřejných prostranství – s vyšším podílem zeleně PV2 vymezené v místech rozšíření uličních prostorů. Za součást sídelní zeleně je možno považovat i plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru.
  - c) Posilována bude složka sídelní zeleně spolu s plochami veřejných prostranství. Před nežádoucí výstavbou budou chráněny především plochy veřejných prostranství PV2 a plochy veřejné zeleně. Chráněna bude zeleň v centru sídla ve vazbě na areál kostela – především ve vazbě na komunikační propojení ulic Ke Kostelu a K Višňovce.
  - d) Okraje zastavěného území resp. okraje zastavitelných ploch směrem do krajiny jsou a nadále budou (dle podmínek v lokalitě) tvořeny zahradami se stromovou zelení, které i nadále budou z důvodu posílení krajinného rázu a dálkových pohledů vytvářet přirozený rámec sídla.
  - e) Mimo územním plánem samostatně vymezených ploch systému sídelní zeleně bude tento systém i nadále tvořen plochami zeleně zahrnutými do jiných funkčních ploch. Jde o zeleň veřejně přístupnou (např. v plochách veřejných prostranství), ale i zeleň soukromou (zahrady v rámci ploch bydlení a zeleň v areálech občanského vybavení resp. ploch smíšených, zeleň v areálech výrobních apod.).
  - f) Respektována a chráněna bude zeleň ve vazbě na vodoteče (břehová zeleň), především na tok Říčanského potoka, Rokytky a jejích přítoků, Mnichovky a jejích přítoků. A ve vazbě na vodní plochy (např. Panský rybník, Lada I a Lada II, Doubí atd.)
  - g) Vytvářeny budou podmínky pro úzký kontakt systému sídelní zeleně se skladebnými částmi systému ekologické stability a systémem krajinné zeleně obecně (provázanost liniových prvků zeleně v krajině v kontaktu se zelení na okrajích urbanizovaného území a při průchodu např. vodotečí urbanizovaným územím).
- (49) Při rozhodování o změnách v území při využívání území budou respektovány územním plánem vymezené plochy změn pro posílení sídelní zeleně:
- a) Pro plochy RZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň: Z03e, Z11a, P05,
  - b) Pro plochy RZV – zeleň – ochranná a izolační: Z01c, Z02b, Z03f,
  - c) Pro plochy RZV – veřejné prostranství – s vyšším oddílem zeleně: Z10
  - d) Pro plochy RZV – zeleň – soukromá: Z03g, Z04b, Z05b, Z11c, Z27b, Z29b

## d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

### d.1. Dopravní infrastruktura

#### d.1.1 Silniční doprava, doprava v klidu

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

jihozápadním okraji zastavěného území.

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

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

### d.1.2 Letecká doprava

(54) Územní plán nevymezuje plochy pro tento druh dopravy.

(55) Při rozhodování o změnách v území bude respektována poloha celého řešeného území v ochranném



pásmu radiolokačních prostředků (přehledových systémů).

### d.1.3 Doprava pěší a cyklistická

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

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

1.

Propojení A – B – C – D – E	
<b>lokalizace</b>	Jihozápadní část sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Pěší a cyklistické propojení mezi pěší a cyklistickou stezkou vedenou západně od sídla Tehov k sídlu Světic, dále k místní komunikaci od ČOV, severně podél ul. Všešarská na západní okraj centra</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení komunikace bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>• Plochy pro vedení propojení budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>

2.

<b>Propojení D – F - G</b>	
<b>lokalizace</b>	Jižní část sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Pěší propojení mezi stezkou vedenou podél severní strany ulice Všešarská přes zastavitelnou plochu Z11 na propojku ulic Ke Kostelu a K Višňovce a dále přes lesopark Třešňovka na jižní okraj zástavby ležící západně od ulice Slunečná</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení komunikace bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>• Plochy pro vedení propojení budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků</li> </ul>

3.

<b>Propojení H - I</b>	
<b>lokalizace</b>	Severovýchodní část sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Pěší a cyklistické propojení mezi ulicemi Hasičská a účelovou komunikací vedenou východně od ulice Na Uhlíři</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení komunikace bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> </ul>

4.

<b>Propojení J - K</b>	
<b>lokalizace</b>	Severovýchodně od sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Pěší a cyklistické propojení mezi pokračováním ulice Na Uhlíři východním směrem a navrhovaným propojením N09 do místní (rekreační) části Lada</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>• plochy pro vedení propojení budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla – dopravní infrastruktury (stezky pro pěší a cyklisty včetně souvisejících staveb a zařízení a opatření) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.).</li> </ul>

5.

<b>Propojení L - M</b>	
<b>lokalizace</b>	Západní část řešeného území
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Pěší a cyklistické propojení mezi sídlem Tehov a Hačalkou (vč. křížení se záměrem Z16k)</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>• Plochy koridoru budou chráněny před zásahy, které by</li> </ul>

	<p>podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků - bude řešeno bezpečné křížení tohoto propojení a navrhované přeložky silnice II. třídy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Způsob křížení s navrhovanou přeložkou silnice II/107 bude upřesněn v rámci podrobného řešení této přeložky</li> </ul>
--	--

6.

<b>Propojení P - Q</b>	
<b>lokalizace</b>	Jihovýchodní okraj sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Propojení jižního okraje zástavby v ulici Ke Srubům a ulice Šlajsova</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních apod.) podmínek</li> <li>• Plochy koridoru budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků.</li> </ul>

7.

<b>Propojení R - S</b>	
<b>lokalizace</b>	Jižně od sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Propojení ulice Slunečná na jižním okraji zastavěného území k ploše změny v krajině K05, resp. koridorem Z20k</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení komunikace, bude upřesňováno dle požadovaných parametrů, místních (terénních, přírodních, majetkových apod.) podmínek</li> <li>• Plochy koridoru budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí realizaci díla (dopravní infrastruktury) včetně změn v užívání pozemků.</li> </ul>

8.

<b>Propojení T - U</b>	
<b>lokalizace</b>	Severní část sídla Tehov
<b>Koridor pro realizaci dopravní infrastruktury</b>	<b>Pěší propojení centra Tehova (Svatojánská náves, případně ulice Panská) s budoucím uličním prostorem v zastavitelné ploše Z06 a dále vedené k lokalitě U Křížku</b>
<b>Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedení bude upřesňováno dle prostorových podmínek a možností v území</li> </ul>

- f) pro vedení turistických tras a cyklotras může být mj. využíváno stávajících komunikací a cest v nezastavěném území
- g) trasování komunikací pro pěší a cyklisty je (mimo plochy s rozdílným způsobem využití primárně určené pro dopravu) umožněno v rámci stanovených podmínek využití i dalších ploch s rozdílným způsobem využití

- h) propojení **N05, N07 - N09** určené pro pěší a cykloturistiku budou dále navrhovány jako nebezpečné cesty s travnatým nebo mlatovým povrchem, osazené ovocnými alejemi, coby značené cyklotrasy.
- i) Propojení **N01** bude realizováno jako cyklostezka
- j) Účelové komunikace a cesty v krajině vč. navržených je ve vhodných lokalitách možno využít i pro jízdu na koni

## d.2. Technická infrastruktura

- (57) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací (v místech, kde to prostorové podmínky umožní)
  - b) realizace zástavby v zastavitelných plochách je podmíněna zajištěním technické infrastruktury napojením na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci s odvedením odpadních vod na ČOV, tato podmínka neplatí pro zastavitelnou plochu Z14
  - c) realizace zástavby v zastavitelných plochách a kapacitně významné záměry ve stabilizovaných plochách jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bude prokázáno, že je zajištěna technická infrastruktura pro sídlo nebo jeho část v dostatečné kapacitě (zejména zásobování pitnou vodou, dostatečná kapacita ČOV)

### d.2.1 Vodní hospodářství

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

kde bude zasakována pomocí vhodných zasakovacích prvků ( např. vsakovací průlehy, příkopy, retence kombinovaná se vsakem).

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

### d.2.2 Energetika

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

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

### d.2.3 Telekomunikace

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

- a) stabilizován je areál „radiostanice“
- b) ÚP nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby
- c) respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem
- d) respektován bude průchod radioreléových spojů včetně jejich ochranných pásem
- e) respektován bude režim ochranných pásem radiolokačních zařízení letišť

### d.2.4 Nakládání s odpady

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

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

### d.2.5 Těžba nerostných surovin

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

### d.3. Občanské vybavení

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

### d.4. Veřejná prostranství

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

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

#### **d.5. Požadavky civilní ochrany**

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

**a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Řešené území není dotčeno rozsahem možného průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

V řešeném území se na západním okraji řešeného území nachází vodní nádrž (Panský rybník), která by mohla např. při extrémním srážkovém úhrnu ohrozit stávající zástavbu ležící pod hrází (sousední sídlo Světice). V území možného ohrožení nejsou vytvářeny podmínky pro vznik zástavby. Územní plán vymezuje nad Panským rybníkem plochu umožňující v budoucnu realizaci další vodní plochy, která by díky své retenční kapacitě měla případné riziko dále eliminovat.

Řešeným územím protékají drobné vodní toky, na kterých nejsou realizována vodní díla, z nichž by mohla vzniknout průlomová vlna.

- b) Zóny havarijního plánování**  
Respektovány budou stanovené zóny havarijního plánování. Severní částí řešeného územím prochází silnice I. třídy, která má stanoveno pásmo havarijního plánování.  
Obec nemá zpracovaný vlastní havarijní plán pro případ vážné dopravní nehody, kdy dojde ke kolizi vozidel přepravujících nebezpečné plynné nebo kapalné látky.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí**  
V obci není vybudován stálý tlakově odolný kryt. Nové stálé úkryty nejsou navrhovány.  
V případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí, budou v mírové době využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a provádění úprav proti pronikání nebezpečných látek. V případě válečného stavu se pro ukrytí obyvatelstva budou budovat improvizované úkryty.
- d) Evakuace obyvatelstva a jeho ukrytí**  
V případě potřeby evakuace jsou v obci plánována přijímací a evakuační střediska:
- Objekt obecního úřadu a veřejné prostranství Svatojánská náves
  - Zastávka autobusu jižně od místní části Hačalka
- e) Skladování materiálu CO a humanitární pomoci.**  
Sklady CO ani humanitární základna nejsou navrhovány.  
Výdejní sklad v obci bude určen podle potřeby v některém z obecních objektů, dle konkrétní situace pravděpodobně v budově OÚ.
- f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce**  
ÚP nenavrhuje v řešeném území plochy pro průmyslovou, zemědělskou nebo jinou činnost, která by ohrožovala životní prostředí. Pokud budou ve vymezených rozvojových plochách takové záměry, které by využívaly nebezpečných látek, pak budou podmínky pro jejich uskladnění a manipulaci s nimi stanoveny při rozhodování o změnách v území.
- g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých po mimořádné události**  
Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou využity plochy rozšířených uličních prostorů, parkovišť a manipulační plochy, účelová komunikace pokračující východním směrem z ul. Na Uhlíři.
- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**  
V řešeném území se nenachází zdroj možného úniku nebezpečných látek. ÚP takové zdroje (plochy, stavby a zařízení) nenavrhuje.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**  
Sídla v řešeném území jsou zásobovány pitnou vodou z vodovodního systému, který je součástí skupinového vodovodu Region Jih.  
Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno dopravou pitné vody v množství max. 15l/den/os cisternami z nejbližších zdrojů a z vlastního zdroje (akumulace 25m<sup>3</sup>) – vodárna Pod Hůrou. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.  
Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu a domovních studní, včetně vlastního obecního zdroje s malým vodojemem ve vodárně Pod Hůrou. Cisterny s pitnou vodou, případně agregáty budou v případě potřeby umístěny na veřejně přístupných místech v řešeném území:
- na veřejném prostranství – Svatojánská náves
  - v západní části ul. Panská
  - v ul. Dlouhá
  - na jižním okraji místní části Hačalka
- Samostatně bude voda zabezpečena pro základní a mateřskou školu s umístěním v rámci areálu;



**j) Požární ochrana**

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

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

**k) Zájmy obrany státu**

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

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

**e.1. Systém krajinné zeleně**

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

retenčních schopností krajiny a krajinného rázu. V řešeném území se uplatňují především v nivě Říčanského potoka, jižně od sídla Tehov a v území mezi východním okrajem sídla Tehov a masivem lesa ve východní části řešeného území.

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

## e.2. Koncepce uspořádání krajiny

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

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

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

**PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

(72)

<b>Plocha změny v krajině K01</b>	
<b>lokalizace</b>	Jižně od sídla Tehov, Třešňovka
<b>plocha</b>	<b>2,95 ha</b>
<b>funkční vymezení</b>	<b>RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru</b>
<b>specifikace využití lokální podmínky</b>	Zázemí pro nepobytovou rekreaci, obnova a doplnění původního obecního sadu, lesopark, mobiliář (např. lavičky, odpadkové koše, informační systém), pobytové louky, ohniště (gril) s posezením, venkovní učebna (přírodní amfiteátr). Při využití lokality bude respektován průchod skladebné části ÚSES - LBK. Vytvořeny budou podmínky pro možnost pěšího (příp. pro cyklisty) propojení F – G. Možnosti využití budou prověřeny územní studií, jejíž zpracování a vložení do evidence územně plánovací činnosti je podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nesmí být umísťovány stavby včetně oplocení

(73)

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

(74)

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

(75)

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

(76)

<b>Plocha změny v krajině K05</b>	
<b>lokalizace</b>	Severně od místní části U Srubu
<b>plocha</b>	<b>0,51 ha</b>
<b>funkční vymezení</b>	<b>NSzp – plochy smíšené nezastavěného území</b>

<b>specifikace využití lokální podmínky</b>	Zázemí pro rekreační využití lesa (jižněji). Možnosti – plocha pro parkování do 30 automobilů, , pobyťová louka, dětské hřiště, mobiliář, informační tabule
---	---

(77)

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

(78)

(zrušen)

(78a)

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

(78b)

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

### e.3. Návrh systému ÚSES

(79) Při využívání území budou respektovány územním plánem vymezené a upřesněné skladebné prvky ÚSES

(80) Při rozhodování o změnách v území na plochách, které leží ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability, budou respektovány **podmínky pro využití ploch vymezených pro systém ÚSES:**

- a) Plochy, graficky vymezené jako systém ÚSES (biocentra a biokoridory) lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Za zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou považovány zejména:
  1. umístování staveb (s výjimkou nezbytné technické a dopravní infrastruktury a stabilizovaných ploch zastavěného území)
  2. terénní úpravy většího rozsahu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy

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

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

**e.4. Protierozní a protipovodňová opatření**

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

**e.5. Prostupnost krajiny a rekreace**

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

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

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

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



Druh plochy RZV	Typ příp. podtyp plochy RZV	kód
Plochy bydlení	bydlení - v rodinných domech – příměstské	BI
Plochy rekreace	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI
	rekreace – na plochách přírodního charakteru	RN
Plochy občanského vybavení:	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV
	občanské vybavení – hřbitovy	OH
Plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
Plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční – silniční síť	DS1
	dopravní infrastruktura silniční - místní a účelové komunikace	DS2
Plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI
Plochy výroby a skladování	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
	Výroba a skladování – zemědělská výroba	VZ
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství – uliční prostory	PV1
	veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně	PV2
	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZV
Plochy zeleně (sídelní)	zeleň - soukromá	ZS
	zeleň - ochranná a izolační	ZO
Plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky	W
Plochy zemědělské	plochy zemědělské	NZ
Plochy lesní	plochy lesní	NL
Plochy přírodní	plochy přírodní	NP
Plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené nezastavěného území	NSx

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

## Plochy bydlení

a)

BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ		BI	BI
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bydlení</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami, denní rekreace</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb</li> <li>▪ oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou</li> <li>▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (max. zastavěná plocha objektu do 350 m<sup>2</sup>), jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro služby a maloobchod</li> <li>- stavby a zařízení pro veřejné stravování</li> <li>- stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře)</li> <li>- stavby a zařízení pro školství a vzdělávání</li> <li>- stavby a zařízení pro sport a relaxaci (zástavba v hmotových parametrech max. rodinného domu)</li> </ul> </li> <li>○ dětská hřiště</li> <li>○ parkovací plochy sloužící obsluze území (automobily do 3,5t)</li> <li>○ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (vč. garáží) pro obsluhu území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu</li> </ul> </li> <li>▪ půdní vestavby pro stávající bytové domy</li> <li>▪ nástavby na stávající bytové domy, a to výhradně ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou s možností využití podkroví</li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby a zařízení pro sociální účely a ubytování přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí</li> <li>○ garáže pro nákladní vozidla a autobusy</li> <li>○ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky (komerční), stavby pro velkoobchod</li> <li>○ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů</li> </ul> </li> <li>▪ nové bytové domy</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> </ul>
<p><b>Zásady prostorového uspořádání:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára.</li> <li>▪ zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejných prostorových (hmotových) parametrech jako objekty rodinných domů v kontaktním území</li> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1 NP s podkrovím, lokálně výjimečně max. 2 NP bez podkroví – nevztahuje se na stávající bytové domy, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,4 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. KNZSP min. 0,25 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Konkrétní podmínky stanovené pro jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny v části c.2. Případná zástavba pro jiné funkce než bydlení bude respektovat obecně stanovené podmínky, v odůvodněných případech bude posuzováno individuálně s ohledem na charakter lokality a krajinný ráz.</li> <li>▪ V případě přístaveb stávajících rodinných domů ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány.</li> </ul> <p>pozn.: stanovení podmínek pro rozmezí výměry pro vymezení vybraných stavebních pozemků a základního stanovení intenzity jejich využití je provedeno v kap. c.1 v čl. (5)</p>

## Plochy rekreace

b)

REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI		RI
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rekreace</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Individuální rekreace v chatových osadách</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby pro individuální rekreaci – chaty</li> <li>▪ okrasné a rekreační plochy zeleně</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty</li> <li>○ zařízení pro krátkodobé ukládání TKO</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ zařízení na vodním toku, revitalizační opatření</li> <li>○ další zařízení a plochy související s rekreací např. mobiliář, pobytové a rekreační louky</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Podmínečně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> <li>▪ veškeré stavby, zařízení a využití ploch, které by mohlo negativně ovlivnit krajinný ráz</li> </ul>	
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím</li> <li>▪ zástavba v prolukách a rekonstrukce stávající zástavby včetně přístaveb bude respektovat               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stanovený koeficient: KZSP max. 0,2, KNZSP min. 0,6 a max. zastavěná plocha objektu (rekreační chaty) – 50m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>▪ zástavba nebude vytvářet nežádoucí hmotové a výškové dominanty</li> <li>▪ V případě přístaveb stávajících rekreačních objektů ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány.</li> </ul>	

c)

REKREACE – NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU		RN	RN
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nepobytová rekreace v přírodě blízkém prostředí</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy zeleně převážně s funkcí rekreační, estetickou a ekostabilizační. Slouží především oddechu, rekreaci a pobytu v přírodě.</li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy veřejné zeleně s převažující rekreační funkcí např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ trvalé travní porosty, pobytové a rekreační louky</li> <li>○ hřiště s přírodním povrchem (např. pétanque, víceúčelové travnaté plochy)</li> <li>○ veřejná zeleň v přírodě blízké podobě</li> <li>○ dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů</li> <li>○ upravené a udržované plochy přírodního charakteru</li> <li>○ břehové porosty</li> </ul> </li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pěší komunikace a cyklistické stezky</li> <li>▪ v ploše změny Z08 komunikace zajišťující příjezd k zahrádkám</li> <li>▪ stavby a zařízení technické infrastruktury vč. veřejného osvětlení</li> <li>▪ vodní plochy a toky, zařízení na vodním toku a revitalizační opatření</li> <li>▪ účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch</li> <li>▪ odpočinkový a herní mobiliář</li> <li>▪ skladebné části ÚSES</li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v lokalitě Třešňovka – v navazujících řízeních musí být prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny a neovlivňuje negativně krajinný ráz:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro společenská setkání obyvatel např. přírodní amfiteátr, ohniště nebo místa pro gril, pro vzdělávání např. učebna v přírodě vč. souvisejícího zázemí (sociální zařízení, sklad a půjčovna vybavení /gril vč. náčiní, dřevo apod.)</li> <li>○ oplocení, pokud funkčně souvisí s přípustným využitím hlavním, s přípustným využitím doplňkovým nebo s podmíněně přípustným využitím</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> <li>▪ veškeré stavby, zařízení a využití ploch, které by mohlo negativně ovlivnit krajinný ráz</li> <li>▪ oplocení, pokud se nejedná o oplocení splňující podmínky podmíněně přípustného využití</li> <li>▪ antukové kurty</li> </ul>		
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výška zástavby max. 3 m</li> <li>▪ zastavěná plocha objektu max. 40 m<sup>2</sup> s podmínkou realizace max. 1 takového objektu na každých započatých 8 000 m<sup>2</sup> souvislého celku (sportovního areálu apod.) s výjimkou staveb pro vzdělávání v lokalitě Třešňovka (K01)</li> <li>▪ zástavba nebude vytvářet nežádoucí hmotové a výškové dominanty</li> </ul>		

## Plochy občanského vybavení

d)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA		OV
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ občanské vybavení veřejného charakteru</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>veřejné občanské vybavení tvořené převážně monofunkčními areály, případně solitérními objekty</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu</li> <li>▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby</li> <li>▪ stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity, státní správu</li> <li>▪ stavby a zařízení pro klubovou a zájmovou činnost</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro stravování</li> <li>○ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty</li> <li>○ odstavné a parkovací plochy pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)</li> <li>○ manipulační plochy dopravní obsluhy</li> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu</li> <li>○ veřejná a vyhrazená zeleň jako součást areálu, mobiliář</li> <li>○ dětská hřiště</li> <li>○ sportovní hřiště jako součást areálu</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s přípustným využitím hlavním a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> </ul>	
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku stávajícího objektu školy</li> </ul>	

e)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY		OH	OH
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veřejné pohřebiště</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy a zařízení pro ukládání lidských ostatků a zpopelněných ostatků, stavby a zařízení pro provoz veřejného pohřebiště, plochy zeleně a pěších komunikací</li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	v ploše hřbitova: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hroby a hrobky</li> <li>▪ urnové háje, kolumbária</li> <li>▪ rozptylové a vsypové louky</li> <li>▪ pomníky a pamětní desky</li> <li>▪ plochy pro krátkodobé shromažďování odpadu</li> <li>▪ stavby a zařízení provozního zázemí areálu hřbitova</li> <li>▪ pietní a církevní stavby – kostel, kaple, apod.</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ drobné sakrální stavby, plastiky</li> <li>○ parkový mobiliář – lavičky, odpadkové koše ...</li> <li>○ dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů</li> <li>○ trvalé travní porosty</li> <li>○ stavby, plochy a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ pěší stezky a chodníky</li> <li>○ účelové komunikace</li> <li>○ parkoviště pro návštěvníky hřbitova</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím hlavním</li> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> </ul>		
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1 NP, případný objekt kaple bude posuzován individuálně</li> </ul>		

## Plochy smíšené obytné

f)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ		SV	SV
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>smíšené funkce – bydlení včetně ubytování, veřejné a komerční vybavení, administrativa, veřejná správa, služby, výrobní služby</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo v doplňkových stavbách</li> <li>▪ stavby a zařízení veřejného vybavení (vybavení s převahou zařízení ve veřejném zájmu – pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, péči o rodinu příp. ochranu obyvatel)</li> <li>▪ stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách, jsou slučitelné s bydlením např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby pro maloobchod a nerušící služby</li> <li>○ stavby a zařízení pro administrativu</li> <li>○ stavby a zařízení pro společenské a kulturní aktivity</li> </ul> </li> <li>▪ stavby a zařízení pro integrovaný záchranný systém – ochranu obyvatelstva (např. požární zbrojnice apod.)</li> <li>▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře</li> <li>▪ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování</li> <li>○ účelové komunikace</li> <li>○ odstavné a parkovací plochy, garáže - pro automobily do 3,5t</li> <li>○ autobusové zastávky, přístřešky a mobiliář</li> <li>○ veřejná zeleň</li> <li>○ drobná architektura</li> <li>○ vodní toky a drobné vodní plochy, revitalizační patření na vodním toku</li> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu</li> </ul> </li> <li>▪ půdní vestavby pro stávající bytové domy</li> <li>▪ nástavby na stávající bytové domy, a to výhradně ve smyslu změny ploché střechy na sklonitou s možností využití podkroví</li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby a zařízení pro drobnou výrobu a služby, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že důsledky provozované činnosti negativním způsobem neovlivní sousední plochy bydlení a nesníží pohodu bydlení (např. negativními vlivy na životní prostředí – hluk, prach, vibrace apod.)</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nejsou slučitelné s bydlením a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby pro výrobu včetně zemědělské a služby s negativním vlivem na</li> </ul> </li> </ul>		



	<p>životní prostředí,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území vč. dopravy v klidu</li> <li>○ stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nové bytové domy</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> </ul>
<p><b>Zásady prostorového uspořádání:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára.</li> <li>▪ zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejné výškové hladině jako zástavba v kontaktním území</li> <li>▪ výšková hladina zástavby pro bydlení max. 1 NP s podkrovím, lokálně výjimečně max. 2 NP bez podkroví – nevztahuje se na stávající bytové domy, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,6 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. KNZSP min. 0,2 (pokud není podmínkami pro plochu změny stanoveno jinak). Konkrétní podmínky stanovené pro jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny v části c.2.</li> <li>▪ V případě přístaveb stávajících rekreačních objektů, rodinných domů nebo jiných objektů ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány.</li> </ul> <p>pozn.: stanovení podmínek pro rozmezí výměry pro vymezení vybraných stavebních pozemků a základního stanovení intenzity jejich využití je provedeno v kap. c.1 v čl. (5)</p>

## Plochy dopravní infrastruktury

g)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ – SILNIČNÍ SÍŤ		DS1	(DS1)
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ silniční doprava</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>provoz vozidel po pozemních komunikacích - státní silniční síť a významné místní komunikace</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pozemní komunikace, silniční pozemky komunikací</li> <li>▪ plochy, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích</li> <li>▪ v blízkosti zastavěných území - opatření k eliminaci negativního vlivu dopravy – zejm. protihluková opatření včetně izolační zeleně a terénních úprav</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě (autobusové zastávky – přístřešky, zastávky)</li> <li>○ plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích, stezkách a chodnících</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury včetně vodohospodářských opatření (dešťové vody)</li> <li>○ stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravních např. se systémem ekologické stability, s technickou infrastrukturou, vodními toky apod.</li> <li>○ manipulační plochy sloužící provozu a údržbě komunikace</li> <li>○ plochy doprovodné a izolační zeleně</li> <li>○ plochy pro parkování a odstavování vozidel</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně (např. izolační) za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby nebo v souběhu (zároveň) ve vzájemné koordinaci záměrů</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním</li> </ul>		

h)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE		DS2	DS2	(DS2)
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava</li> </ul>			
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>provoz vozidel po cestách a komunikacích obsluhující jednotlivé objekty a plochy převážně mimo kompaktně zastavěné území, převážně účelové komunikace a cesty v krajině a na okrajích zástavby (bez ohledu na vlastnictví), stezky pro pěší a cyklisty</i></li> </ul>			
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pozemní komunikace silniční mimo státní silniční síť</li> <li>▪ účelové komunikace, zpevněné komunikace sloužící účelové zemědělské či lesnické přepravě</li> <li>▪ pěší a cyklistické stezky</li> <li>▪ cesty prostupující krajinu, nezpevněné komunikace, cesty, stezky a pěšiny, důležité pro prostupnost krajiny a komunikační propojení významných cílů</li> <li>▪ plochy, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích</li> </ul>			
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ plochy pro parkování a odstavování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravní stavby s např. s technickou infrastrukturou apod.</li> <li>○ doprovodná a izolační zeleň</li> </ul> </li> </ul>			
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně (např. izolační) za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby nebo v časovém souběhu a ve vzájemné koordinaci záměrů</li> </ul>			
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím</li> </ul>			

## Plochy technické infrastruktury

i)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ		TI	TI
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ technická infrastruktura</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>transport či úprava medií technické infrastruktury (např. zemní plyn, elektrická energie, elektronické komunikace, spoje, pitná voda a pod), odvádění a čištění odpadních vod, nakládání s kaly</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi (plyn, elektro)</li> <li>▪ stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou</li> <li>▪ stavby, zařízení a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace</li> <li>▪ plochy, stavby a zařízení sloužících odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů vč. sběrného dvora</li> <li>○ krátkodobé řízené nakládání s komunálním odpadem ve sběrném dvoře</li> <li>○ stavby a zařízení provozního vybavení, administrativa</li> <li>○ související účelové komunikace, manipulační plochy</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ izolační zeleň</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmínečně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním</li> </ul>		
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby max. 1 NP s podkrovím.</li> </ul>		

## Plochy výroby a skladování

j)

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA		VD	VD
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výroba a skladování</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí, resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů</li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby a zařízení výrobních i nevýrobních služeb a řemeslné výroby</li> <li>▪ stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby</li> <li>▪ stavby a zařízení pro skladování v uzavřených objektech a manipulační plochy</li> <li>▪ stavby a zařízení pro obchod jako součást areálů – prodejní sklady, vzorkové prodejny</li> <li>▪ zahradnictví</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro administrativu</li> <li>○ stavby a zařízení pro automobilovou dopravu bez negativních vlivů na životní prostředí</li> <li>○ stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí</li> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu</li> <li>○ účelové komunikace, manipulační plochy</li> <li>○ plochy pro parkování a odstavování vozidel a mechanizačních prostředků sloužící obsluze území</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ stavby, zařízení a opatření za účelem eliminace negativních účinků a důsledků činností v lokalitě provozovaných</li> <li>○ veřejná a izolační zeleň</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním zejména:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby pro bydlení (s výjimkou domů a bytů majitelů a správců)</li> <li>○ stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu</li> </ul> </li> <li>▪ stavby a činnosti s negativními vlivy na životní prostředí přesahujícími hranice objektů případně areálů např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ výroba průmyslového charakteru</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ výšková hladina zástavby v lokalitě max. 2 NP resp. 1 NP, KZSP 0,7, KNZSP min. 0,3.</li> <li>▪ V případě přístaveb stávajících výrobních, skladovacích a dalších objektů v areálu výroby ležících ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou být tyto realizovány vždy pouze ve směru od lesa. Směrem k lesu nesmí být přístavby realizovány.</li> </ul>		

k)

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA		VZ	VZ
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zemědělská výroba</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>zemědělská výroba rostlinná i živočišná, skladování a manipulace s materiály, dílny, opravy, plochy pro odstavování zemědělské techniky</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a plochy sloužící živočišné a rostlinné výrobě v rozsahu, při kterém negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy</li> <li>▪ stavby, zařízení a plochy sloužící ukládání, skladování a manipulaci se zemědělskými produkty</li> <li>▪ stavby a zařízení pro zpracování zemědělských produktů, pro výrobu krmiv</li> <li>▪ stavby, zařízení a plochy sloužící skladování a manipulaci s krmivy</li> <li>▪ stavby a plochy pro odstavování a parkování zemědělské techniky</li> <li>▪ stavby a zařízení pro chov a výcvik koní např. jízárna</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby</li> <li>○ stavby a zařízení pro administrativu</li> <li>○ stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců</li> <li>○ stavby a zařízení pro nakládání s odpady ze zemědělské výroby</li> <li>○ stavby a zařízení pro veterinární péči</li> <li>○ účelové komunikace, manipulační plochy</li> <li>○ plochy pro odstavování a parkování osobních a nákladních automobilů a speciálních vozidel</li> <li>○ garáže služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel a techniky</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ izolační zeleň</li> <li>○ stavby a zařízení pro klubovou činnost související s chovem zvířat chovaných v areálu (např. chov koní)</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním zejména: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby pro průmyslovou výrobu</li> <li>○ stavby pro bydlení s výjimkou bytů pohotovostních, bytů správce či vlastníka pouze jako součást staveb pro hlavní a doplňkové využití</li> <li>○ stavby pro školství, sociální péči, zdravotnictví a kulturu</li> <li>○ stavby pro reklamu</li> </ul> </li> <li>▪ stavby pro výrobu, výrobní služby a jiné činnosti s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálu (zejména škodlivé exhalace, hluk, prach, otřesy, vibrace, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov)</li> </ul>		
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KZSP 0,7, KNZSP min. 0,3.</li> <li>▪ výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku stávajících staveb s výjimkou případných technologických zařízení, které by v tom případě byly lokalizovány do nižších poloh, aby nenarušovaly pohledové horizonty – tato zásada neplatí pro rozhodování v části vymezené plochy VZ, a to v rozsahu pozemku p.č.st. 264/1 (v k.ú. Tehov), kde je přípustná výška staveb max. 14</li> </ul>		

	m (výška stavby představuje výškový rozdíl úrovně nejvyššího bodu stavby od úrovně přilehlého terénu k obvodové konstrukci v ose nejnižší položeného průčelí stávajících (dnešních) staveb)
--	---

### Plochy veřejných prostranství

I)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ULIČNÍ PROSTORY		PV1	PV1
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veřejná prostranství</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví)</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ulice, rozšířené uliční prostory a jiné prostory přístupné bez omezení</li> <li>▪ pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území)</li> <li>▪ komunikace s prioritou pěšího provozu</li> <li>▪ pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu</li> <li>○ parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu</li> <li>○ drobné upravené plochy sloužící odpočinku</li> <li>○ mobiliář, herní prvky a drobná architektura, v prostoru veřejného prostranství U Rybníka – dětské hřiště</li> <li>○ stávající církevní stavby (např. kaplička), drobné sakrální stavby (např. křížek)</li> <li>○ drobná výtvarná díla, pomníky, památníky</li> <li>○ veřejná zeleň</li> <li>○ obratiště, manipulační plochy</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu</li> <li>○ vodní plochy a toky jako součást prostranství, vodní prvky</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> </ul>		

m)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - S VYŠŠÍM PODÍLEM ZELENĚ		PV2	PV2
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veřejná prostranství</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>veřejná prostranství v místech rozšíření uličního prostoru s významným podílem ploch veřejné zeleně, sloužící především pěší komunikaci, krátkodobému odpočinku, prezentaci, estetickému zvýraznění funkce prostranství, funkce dopravní je potlačena na nezbytně nutnou míru pro obsluhu přilehlých ploch</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozšířené uliční prostory, návsi a jiné prostory přístupné bez omezení</li> <li>▪ veřejná zeleň</li> <li>▪ komunikace s prioritou pěšího provozu</li> <li>▪ pěší a cyklistické stezky, chodníky</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ drobné upravené plochy sloužící odpočinku, dětská hřiště</li> <li>○ mobiliář, drobná architektura a vodní prvky</li> <li>○ drobné sakrální stavby</li> <li>○ výtvarná díla, pomníky, památníky</li> <li>○ pozemní komunikace - místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze přilehlých ploch</li> <li>○ parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu, parkoviště sloužící pro navazující plochy (max. 5 parkovacích míst)</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v lokalitě Třešňovka (plocha nad kostelem): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ oplocení – za podmínky, že se jedná o oplocení související s oplocením přípustným v navazující ploše RN (např. oplocení související s areálem učebny v přírodě)</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s přípustným využitím hlavním, s přípustným využitím doplňkovým nebo s podmíněně přípustným využitím</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> </ul>		



n)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ		ZV
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy veřejné zeleně</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>plochy veřejné zeleně s funkcí okrasnou a rekreační, které jsou součástí obytného prostředí sídla</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy veřejné zeleně s parkovou úpravou, parkové porosty okrasné</li> <li>▪ dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, liniové, sadovnické a případně břehové porosty</li> <li>▪ pobytové louky, trvalé travní porosty</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ komunikace pro pěší a případně cyklisty</li> <li>▪ dětská hřiště</li> <li>▪ drobné sakrální stavby</li> <li>▪ výtvarná díla, pomníky, památníky</li> <li>▪ odpočívadla, altány, mobiliář</li> <li>▪ stavby a zařízení související technické infrastruktury</li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pokud bude prokázáno, že jsou minimalizovány důsledky (i plošné) navrhovaného záměru na zeleň a kvalitu prostranství, komunikace zajišťující dopravní obsluhu přiléhající zástavby</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškerá zástavba, nesouvisející s přípustným využitím</li> <li>▪ oplocení bránící nebo omezující přístup veřejnosti</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> </ul>	

**Plochy zeleně (sídelní)**

o)

<b>ZELEŇ – SOUKROMÁ</b>		<b>ZS</b>
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sídelní zeleň soukromá</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>plochy zahrad - okrasné, rekreační a užitkové zeleně, většinou plní doplňkovou funkci bydlení – denní rekreace obyvatel</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy okrasných, rekreačních a užitkových přírodních kultur včetně oplocení</li> <li>▪ plochy a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů navazujících obytných objektů</li> <li>▪ pěšební plochy pro samozásobitelský rozsah produkce včetně ovocných sadů</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stavby a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů – např. přístřešky a altány, bazény apod., v parametrech staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení</li> <li>○ trvalé travní porosty</li> <li>○ dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové</li> <li>○ vodní prvky např. jezírka, vodní toky včetně revitalizačních opatření</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ v lokalitě stávajících zahrádek jižně od ul. Panská – komunikace pro dopravní napojení plochy přestavby P06 a zastavitelné plochy Z29</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškerá zástavba nesouvisející s hlavním využitím</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</li> <li>▪ stavby a zařízení pro trvalé bydlení</li> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> </ul>	
<b>Zásady prostorového uspořádání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ oplocení bude umístěno ve vzdálenosti 6 m od osy drobného vodního toku</li> </ul>	

p)

ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ		ZO	ZO
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zeleň izolační</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ izolace mezi plochami charakterově různými (např. dopr. infrastruktura - bydlení), resp. pro eliminaci negativních vlivů provozovaných činností např. vůči zdrojům znečištění (hluk, prach apod.); zeleň lemující liniové prvky v území (např. podél komunikací)</li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy tj. izolace mezi funkčně neslučitelnými plochami</li> <li>▪ dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů</li> </ul>		
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ trvalé travní porosty</li> <li>○ pěší a cyklistické komunikace, chodníky</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškerá zástavba, která nesouvisí s přípustným využitím</li> <li>▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí</li> </ul>		

**Plochy vodní a vodohospodářské**

q)

VODNÍ PLOCHY A TOKY		W
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vodní plochy a toky</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>plochy plnicí funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetické a krajinné případně rekreační</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé</li> <li>▪ plochy sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajiny</li> <li>▪ stavby a zařízení pro křížení liniových systémů (např. mosty, lávky)</li> <li>▪ liniová a doprovodná zeleň, břehové porosty, skladebné části ÚSES, příbřežní pásmo</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vodní plochy a toky sloužící hospodářskému využití: chov ryb, vodních živočichů</li> <li>○</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pokud nejsou v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, zachování krajinného rázu a podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území a vodního díla (např. protipovodňové hráze, retenční nádrže, jezy, hráze, ochranné či opěrné zdi)</li> <li>○ stavby a zařízení technického vybavení</li> <li>○ účelové komunikace</li> <li>○ zařízení pro rekreaci</li> <li>○ zařízení pro hospodářské využití – např. zásobníky krmiva</li> <li>○ cesty pěší a cyklisty s možností využití pro cyklistické trasy</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s funkcí hlavní</li> <li>▪ stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvalitu území</li> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> </ul>	
<b>Základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Případná zástavba bude vždy řešena jako přízemní, svým hmotovým řešením a architektonickým výrazem nebude rušit okolí. Vysoké konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (nad 6m) např. zásobníky krmiva, jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány.</li> </ul>	

**Plochy zemědělské**

r)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		NZ
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zemědělská půda</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>slouží hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin, chov hospodářských zvířat</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ orná půda</li> <li>▪ intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ trvalé kultury např. sady, zahrady, chmelnice, vinice včetně jejich ochrany</li> <li>○ zemědělské účelové komunikace</li> <li>○ související dopravní infrastruktura, pozemní komunikace zajišťující příjezd k rozptýlené zástavbě v nezastavěném území a zajišťující prostupnost nezastavěného území (krajiny) např. pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky)</li> <li>○ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro letní pastvu dobytka a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – ovce, koně apod., lehké odstranitelné seníky, zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem - např. ohradníky, bradla). Tyto stavby budou vysoké max. 3,5 m a max. zastavěná plocha objektu 25 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ skladebné prvky územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky)</li> <li>○ liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí),</li> <li>○ stavby a zařízení technické infrastruktury</li> <li>○ revitalizační úpravy vodních toků</li> <li>○ drobná architektura, sakrální stavby (např. kaplička, křížek, boží muka)</li> <li>○ opatření ke snížení ohrožení území vodní erozí</li> <li>○ opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny</li> <li>○ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zalesnění</li> <li>○ stavby a zařízení, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod. Tyto stavby budou vysoké max. 3,5 m a max. zastavěná plocha objektu 25 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ nově zakládané vodní plochy a toky</li> </ul> </li> </ul>	

<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím</li> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> <li>▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod.</li> <li>▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz</li> </ul>
<b>Základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Případná zástavba (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní. Vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. sila, velké seníky / nad 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a nad 8 m výšky/, stáje, výkrmny a související provozy), jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány. S ohledem na charakter území a krajinný ráz stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky či fóliovníky, farmové a oborové chovy zvíře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány.</li> </ul>

## Plochy lesní

s)

<b>PLOCHY LESNÍ</b>		NL +	
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL – viz ust. § 3 zákona č. 289/1995 Sb.)</li> </ul>		
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> <li>▪ liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa)</li> <li>▪ trasy pro singltrek (na pozemku p.č. 1085/10)</li> <li>▪ na pozemcích p.č. 1062/1, 1069/2 hřiště přírodního charakteru pro míčové hry</li> </ul>		
<b>Podmínečně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití, včetně oplocení</li> </ul>		

## Plochy přírodní

t)

PLOCHY PŘÍRODNÍ		NP
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ chráněné přírodní lokality, skladebné části ÚSES, významná zeleň v krajině a ostatní přírodně cenné lokality</li> </ul>	
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>základní systém krajinného prostředí, který je dále rozvíjen uplatněním přirozených procesů a mechanismů – zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území</i></li> </ul>	
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ činnosti vedoucí ke zvyšování ekologické stability území s příznivým působením na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny</li> <li>▪ činnosti zajišťující uchování druhového bohatství rostlinné a živočišné sféry</li> <li>▪ do ploch přírodní zeleně jsou zahrnuty zejména:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ významné krajinné prvky</li> <li>○ prvky územního systému ekologické stability (zejména biocentra)</li> <li>○ zvláště chráněná území a nejcennější přírodní lokality</li> <li>○ prvky důležité pro ekostabilizační funkci krajiny a ochranu krajinného rázu</li> </ul> </li> <li>▪ přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů (např. remízky, drobné plochy lesa apod.)</li> <li>▪ travnaté porosty, květnaté louky</li> <li>▪ mokřady a prameniště</li> <li>▪ vodní toky včetně revitalizačních opatření</li> <li>▪ břehová a doprovodná vegetace vodotečí a říčních niv</li> <li>▪ lesní porosty</li> </ul>	
Přípustné využití doplňkové:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ související dopravní infrastruktura, účelové komunikace</li> <li>○ pěší, cyklistické a jezdecké stezky v nezbytném rozsahu coby obnova nebo návrh účelových komunikací v krajině s možností daného využití</li> <li>○ stavby a zařízení související technické infrastruktury</li> <li>○</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<p>pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, podmínkami zachování krajinného rázu a není v rozporu s podmínkami ochrany půdního fondu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vodní plochy</li> <li>○ technická infrastruktura nadmístního významu</li> <li>○ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní a protipovodňová)</li> <li>○ stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky apod.</li> </ul>	
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> <li>▪ intenzivní formy hospodaření</li> <li>▪ rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů</li> <li>▪ terénní úpravy většího rozsahu, těžba nerostných surovin, nakládání s odpady, především skladování a zneškodňování</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jakákoliv stavební činnost, která nesouvisí s prokazatelně nezbytnou obsluhou území</li> <li>▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz</li> <li>▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod.</li> <li>▪ oplocování pozemků, pokud se nejedná o krátkodobou ochranu v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb atp. v zájmu ochrany přírody</li> </ul>
<b>Základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veškeré stavby s výjimkou staveb pro ochranu přírody a krajiny jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány.</li> <li>▪ Stavby, zařízení a jiná opatření budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb.</li> </ul>

### Plochy smíšené nezastavěného území

u)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		NSzp,zpr	NSzp,zs
<b>Hlavní využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ není stanoveno</li> </ul>		
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>plochy převážně trvalých travních porostů a luk, rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů, plní funkci ekologicko – stabilizační, zemědělskou, rekreační, izolační a ochrannou</i></li> </ul>		
<b>Přípustné využití hlavní:</b>	<p>Indexem (x) je uvedena přípustná funkce nebo více funkcí v ploše:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>p – přírodní</b> (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES) např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ prvky územního systému ekologické stability</li> <li>○ přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů, remízy</li> <li>○ mokřady a prameniště</li> <li>○ břehová a doprovodná vegetace vodotečí</li> <li>○ travnaté porosty, květnaté louky</li> <li>○ stabilizační vegetace svahů</li> <li>○ liniová zeleň podél vodotečí, komunikací a cest</li> </ul> </li> <li>▪ <b>z – zemědělská</b> (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, nejedná se o intenzivní formy obhospodařování) např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ trvalé travní porosty – louky, pastviny</li> <li>○ kultury zvyšující retenční schopnosti krajiny – plochy s neintenzivní formou zemědělského využití</li> <li>○ extenzivně využívané plochy ZPF (např. sady a zahrady mimo zastavěné území, pěstební plochy – „záhumenky“ včetně jejich ochrany) – mimo plochy změny v krajině K03</li> <li>○ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – ovce, koně apod., seník, ohradníky) – mimo plochy změny v krajině K03</li> </ul> </li> </ul>		



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>r</b> – <u>rekreační</u> (převážně sezónní rekreace na plochách přírodního charakteru) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ rekreační a pobytové louky</li> <li>○ sportovní, herní a parkový mobiliář</li> <li>○ extenzivně využívané plochy ZPF převážně pro samozásobitelský rozsah produkce (např. sady a zahrady mimo zastavěné území, pěstební plochy – „záhumenky“) –v ploše K03 bez možnosti oplocení a intenzivního zemědělského obhospodařování, s možností realizace protierozních opatření</li> </ul> </li> <li>▪ <b>s</b> – sportovní (převážně rekreačně sportovní aktivity na plochách přírodního charakteru) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ rekreační a pobytové louky</li> <li>○ zázemí sportovních aktivit v jižní části řešeného území – zejména parkování vozidel, zázemí pro singltrek, dětské hřiště s přírodním povrchem, mobiliář</li> </ul> </li> </ul>
Přípustné využití doplňkové:	stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s přípustným využitím hlavním např.: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze, stromořadí) dle územních systémů ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky)</li> <li>▪ stavby a zařízení technické infrastruktury – především související</li> <li>▪ související dopravní infrastruktura – především zemědělské účelové komunikace, cesty</li> <li>▪ komunikace pro pěší, cyklisty, jezdecké stezky</li> <li>▪ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní)</li> <li>▪ stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků</li> <li>▪ vodní toky včetně revitalizačních a protipovodňových opatření</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ za podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zalesnění</li> <li>○ s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – stavby a zařízení, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona v rozsahu mobiliáře např. informační tabule, rozcestníky, lavičky a odpadkové koše, na odpočinkových místech jednoduché přístřešky s možností posezení apod.</li> <li>○ vodní plochy a toky</li> </ul> </li> </ul>
<b>Nepřípustné využití:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veškerá zástavba a využití ploch nesouvisící s přípustným využitím hlavním</li> <li>▪ stavby a zařízení pro reklamu</li> <li>▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz</li> <li>▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod.</li> <li>▪ z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné (s výjimkou ploch vymezených pro chov a pastvu hospodářských zvířat)</li> </ul>

<b>Základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Případná zástavba (pro zemědělství) bude vždy řešena jako přízemní. Vysoké stavby, zařízení a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (např. sila, velké seníky /nad 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a nad 8 m výšky/, stáje, výkrmny a související provozy), jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány. S ohledem na charakter území a krajinný ráz stavby pro zemědělství typu např. areály zahradnictví se skleníky či fóliovníky, farmové a oborové chovy zvěře s trvalým oplocením bránícím průchodnosti krajiny, jsou ve vazbě na ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona výslovně zakázány.</li> <li>▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství budou svým rozsahem minimalizovány na nezbytně nutnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb.</li> </ul>
--	---

### **Doplňková charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití**

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

### **f.2. Podmínky prostorového uspořádání**

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

### **f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

#### **Ochrana krajinného rázu**

- (95) Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:
- a) Respektovány budou zásady stanovené pro krajinný typ - krajina zvýšených hodnot (dle ZÚR Sk):
- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
  - neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot
- b) respektovány budou opatření a ochranné podmínky stanovené pro oblast krajinného rázu Černokostecko:
- ochrana cenných lesních porostů
  - výrazné omezení rozvoje zástavby, orientace rozvoje na přestavbu zastavěných ploch a transformaci rekreační funkce některých lokalit na trvalé bydlení
  - zachování oddělených lokalit zástavby a jejich provázání krajinnou zelení,
  - zachování drobnějšího měřítka a dimenzí zástavby, vyloučení soustředěných forem zástavby
  - ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
  - zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím nevhodně využitých ploch
- c) Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování zástavby, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování přírodních hodnot: např. významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Nová výstavba obytných objektů

(rodinných domů) především v okrajových částech sídla a v částech navazujících na volnou krajinu bude převážně o 1NP s možností využitého podkroví, střecha sklonitá. Zástavba bude orientována směrem k sídlu, do krajiny budou orientovány plochy zahrad.

- d) V krajině bude udržována a obnovována tradice solitérních stromů, liniových výsadeb a případně skupin stromů (orientační body v krajině).
- e) Doplnována bude mimolesní zeleň – remízky. Využívány budou hůře zemědělsky obdělávatelné, zbytkové plochy zemědělské půdy a ostatní (nezemědělské) druhy pozemků.

### Významné krajinné prvky (VKP)

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

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

### g.1. Veřejně prospěšné stavby

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

#### a) Dopravní infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
<b>VD1</b>	Koridor pro VPS – přeložka silnice II/107 (dle ZÚR Sk D074) včetně všech souvisejících stavebních objektů.
<b>VD2</b>	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší (chodník) mezi lokalitou Hačalka a západní hranicí řešeného území (směr Světice). V grafické příloze vyznačeno osou koridoru (šíře koridoru min. 6m).
<b>VD3</b>	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší (chodník) mezi lokalitou Hačalka a západním okrajem zastavěného území sídla Tehov). V grafické příloze vyznačeno osou koridoru (šíře koridoru min. 6m).
<b>VD4</b>	Koridor pro VPS – komunikace zajišťující propojení mezi areálem TI (ČOV) a ulicí Panská (propojení ulic Všeťarská – Panská)
<b>VD5</b>	Plocha pro VPS – pozemní komunikace a plocha pro dopravu v klidu realizované v rámci

	zastavitelné plochy Z08b.
<b>VD6</b>	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší a cyklisty podél severní strany ulice Všestarské jako součást lokality Z08a.V grafické příloze vyznačeno osou koridoru (šíře koridoru min. 6m).
<b>VD7</b>	Plocha pro VPS – komunikace pro zpřístupnění hráze Panského rybníka, její napojení na silnici III. třídy
<b>VD9</b>	Koridor pro VPS – komunikace pro propojení síla Tehov s lesy ležícími severně od řešeného území
<b>VD10</b>	Koridor pro VPS – komunikace pro pěší a cyklisty mezi lokalitou Na Uhlíři a rekreační lokalitou Lada
<b>VD11</b>	Koridor pro VPS – komunikace pro propojení sídla Tehov se sousedním sídlem Všestary

**b) Technická infrastruktura:**

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

**g.2. Veřejně prospěšná opatření**

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

**a) Územní systém ekologické stability:**

Označení VPO	Popis VPO
<b>VU1</b>	plochy pro VPO – část LBK vedená podél východního okraje lokality Hačalka

**g.3. Stavby k zajišťování obrany státu**

- (100) Územní plán takové stavby nenavrhuje.

**g.4. Asanace a asanační úpravy**

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

Označení asanace	identifikace
------------------	--------------

<b>VA1</b>	Severní strana ulice Panská, západně od centra Tehova, p.č. st. 20/3, část p.č.38/5
------------	---

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

### **h.1. Veřejně prospěšné stavby**

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

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

### **h.2. Veřejně prospěšná opatření**

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

### **h.3. Veřejná prostranství**

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

a)

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

<sup>3</sup> Údaje o vlastnicích použity z veřejné databáze ČUZK (nahliznidokn.cuzk.cz)

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

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

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

#### j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

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

- a) Plocha **S1** – zahrnující východní část zastavitelné plochy Z11 a přilehlé veřejné prostranství – s vyšším podílem zeleně.
- (111) Územní studie pro plochu S1 prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání plochy. Vymezení stanoví:
- Funkční řešení lokality, podrobné rozdělení do ploch podle převládající funkce
  - zásady dopravní a technické infrastruktury – trasování komunikace pro obsluhu plochy změny Z11b, jejich šířkové a směrové uspořádání zejména s ohledem na kvalitní vrostlou zeď, trasování a parametry komunikací pro pěší,
  - podmínky pro umístění zástavby a podmínky prostorového uspořádání (např. výšková hladina, intenzita využití pozemku, charakter zástavby, objemy staveb)
- (112) Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem, případně odsouhlasena zastupitelstvem obce a vložena do evidence územně plánovací činnosti před zahájením územního řízení v lokalitě resp. před změnou využití území, nejdéle do 5ti let po vydání územního plánu.

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.**

- (113) Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území:
- G1** – rozsah - zastavitelná plocha Z01
  - G2** – rozsah zastavitelná plocha Z06 a plocha přestavby P03 (polygony a-e).
- (114) U obou ploch se bude jednat o regulační plány na žádost.
- (115)

#### **Návrh Zadání regulačního plánu G1 – lokalita Z01 – Hačalka východ**

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

##### **a) Vymezení řešeného území**

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

##### **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

- (2) Řešení regulačního plánu bude respektovat stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ plochy – bydlení v rodinných domech – příměstské, plochy veřejných prostranství – uliční prostory a zeď – ochranná a izolační. Regulační plán upřesní vymezení ploch pro jednotlivé funkce v lokalitě s ohledem na podrobnější členění. Cílem řešení regulačního plánu je vytvoření podmínek pro bydlení, které vyhoví nárokům na kvalitu obytného prostředí, odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na podmínky v kontaktním území.
- (3) Vymezeny budou pozemky pro veřejné prostranství, zejména uliční prostory, jejichž součástí bude pozemní komunikace. Podél východního okraje lokality budou vymezeny pozemky pro pás izolační zeleně. Navržena bude zeď, která bude snižovat negativní důsledky provozu na plánované přeložce silnice II/107.

- (4) Zástavba (objekty hlavní – např. rodinné domy a objekty plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní) bude realizována až po dokončení vodohospodářské infrastruktury pro tuto lokalitu (vodovod, kanalizace).

**c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

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

**d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

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

**e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- (8) Kromě respektování požadavků stanovených územním plánem a platnými právními předpisy a normami budou respektovány tyto požadavky:
- a) Uliční prostory budou vymezeny v dostatečných šířkových parametrech s ohledem na jejich funkci a potřeby umístění a charakter pozemních komunikací, vedení tras technické infrastruktury případně možnosti vymezení pozemků veřejné zeleně
- b) Veřejná prostranství budou navrhována v souladu s požadavky:
1. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 10 m.
  2. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
  3. V případě slepého uspořádání budou komunikace delší než 50 m zakončeny obratištěm.
  4. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
  5. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 8 m.
- c) Návrh regulačního plánu bude koordinován na jižním okraji řešeného území se záměrem vedení pěší komunikace (chodník) mezi sídly Tehov a Světice podél komunikace III/1011.
- d) Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení dešťových vod, návrh veřejného osvětlení a návrh zajištění dostatečné kapacity vody pro případ požáru. Součástí regulačního plánu bude hydrogeologické posouzení pro řešení problematiky dešťových vod. Srážkové vody budou především likvidovány na pozemcích jednotlivých stavebních pozemků (akumulace, vsakování). V rámci řešení regulačního plánu bude doloženo, že je zajištěna dostatečná kapacita ČOV pro likvidaci



odpadních vod a dostatečná kapacita pro zásobení pitnou vodou. Likvidace odpadních vod formou odpadních jímek je nepřípustná, objekty budou napojeny na kanalizační systém s odvedením splaškových vod na centrální ČOV. Řešeno bude odvedení dešťových vod z komunikací, chodníků a dalších zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství.

- e) Řešeno bude trasování a uložení ostatních inženýrských sítí (např. plyn, kabely NN, datové kabely apod.)
- f) Budou vymezeny pozemky pro stání kontejnerů na tříděný odpad.

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

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

**g) Požadavky na asanace.**

- (10) Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

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

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

**i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

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

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

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

**k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

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

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

- (16) Regulační plán bude vyhotoven v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Grafické přílohy budou zpracovány v měřítku 1:1000 (v

případě potřeby 1:500). Regulační plán bude předán v počtu 4 kompletních paré (výtisky textové a grafické části). Součástí každého paré regulačního plánu bude CD s daty regulačního plánu ve formátu PDF, georeferencovaný rastrový obrázek (např. TIFF vč. TFW) a vektorová data ve formátech DWG nebo DGN nebo SHP v souřadném systému S- JTSK.

(116)

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

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

#### a) Vymezení řešeného území

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

#### b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- (2) Řešení regulačního plánu bude respektovat stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ plochy – bydlení v rodinných domech – příměstské. Regulační plán upřesní vymezení ploch pro jednotlivé funkce v lokalitě. Cílem řešení regulačního plánu je vytvoření podmínek pro bydlení, které vyhoví nárokům na kvalitu obytného prostředí, odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty zejména kontaktního území (např. významné horizonty, urbanistická struktura, vztah k původní zástavbě v centru Tehova).
- (3) Vymezí pozemky pro možnost realizace rodinných domů, případně souvisejícího občanského vybavení.
- (4) Vymezeny budou pozemky pro veřejné prostranství, zejména uliční prostory, jejichž součástí bude pozemní komunikace, plocha resp. pozemek veřejného prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. V uličním prostoru budou navrhovány komunikace pro pěší navazující na systém cestní sítě v nezastavěném území a na navrhované propojení z centra Tehova v souladu s umístěním „šipek- propojované cíle“ v rámci výkresové části ÚP bude navrženo propojení centrální části sídla Tehov a této lokality. Podél páteřní komunikace bude v uličním prostoru umožněna výsadba zeleně např. stromořadí. Budou vymezeny pozemky pro umístění nádob na separovaný odpad. Veřejná prostranství budou vymezena tak, aby i jižní část plochy, která je řešena regulačním plánem, byla dopravně obsluhována z regulačním plánem navrženého systému místních komunikací, ne přes stabilizované plochy ležící severně od ulice Panská.

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

- (5) Pro lokalizaci a prostorové uspořádání staveb (jednotlivých rodinných domů nebo skupin) budou stanoveny závazné podmínky:
  - Uliční čára
  - Výšková hladina zástavby (maximální, případně minimální) s jasnou definicí způsobu jejího stanovení
  - Prostorové podmínky pro umístění staveb – např.:
    - stavební čára - určující polohu stavby hlavní
    - stavební hranice – vymežující plochu pro stavbu hlavní
    - intenzita využití,

- o případně další podrobné podmínky určující využití pozemku, polohu staveb, jejich hmotové charakteristiky vč. zastřešení apod.
- (6) Obytná zástavba bude typově navrhována zejména pro izolované rodinné domy, v odůvodněných případech dvojdomy.
- (7) Zástavba na severním okraji lokality tvořená jednou řadou zástavby podél severní strany veřejného prostranství bude situována do jižní části pozemku směrem k veřejnému prostranství tak, aby byla umístěna v co možná nejnižším místě pozemku, aby nežádoucím způsobem nezasahovala do pohledového horizontu. Severní okraj lokality bude tvořen převážně zahradami rodinných domů.

#### **d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

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

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- (11) Kromě respektování požadavků stanovených územním plánem a platnými právními předpisy a normami budou respektovány tyto požadavky:
  - a) Uliční prostory budou vymezeny v dostatečných šířkových parametrech s ohledem na jejich funkci a potřeby umístění a charakter pozemních komunikací, vedení tras technické infrastruktury případně možnosti umístění ploch veřejné zeleně:
    - 1. Minimální šíře veřejného prostranství (páteřního) vymezeného pro propojení míst napojení lokality na ulici Panská a pokračování ulice Ke Skalce bude min. 16 m, dle konkrétních podmínek v území může být zúžena na 11 m. Ve veřejném prostranství – uličním prostoru bude vedena obousměrná komunikace funkční skupiny C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů. Respektovány budou bezpečnostní odstupy 0,5 m, řešen bude alespoň jednostranný chodník v šíři 1,5m. Uliční prostor bude doplněn linií zelení. Součástí uličního prostoru budou místa pro možnost krátkodobého parkování.
    - 2. Ostatní veřejná prostranství budou navrhována v souladu s požadavky:
      - a. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 10 m.
      - b. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce nad 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
      - c. V případě slepého uspořádání budou komunikace delší než 50 m zakončeny obratištěm.
      - d. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině C (obslužná) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 9 m.
      - e. Veřejné prostranství, jehož součástí bude obousměrná komunikace ve funkční skupině D1 (se zklidněným provozem) potřebné šířky dle platných předpisů v délce méně než 50 m, bude vymezeno v šíři min. 8 m.
  - b) Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů, řešení dešťových vod, návrh veřejného osvětlení a návrh zajištění dostatečné kapacity

vody pro případ požáru. Součástí regulačního plánu bude hydrogeologické posouzení pro řešení problematiky dešťových vod. Srážkové vody budou především likvidovány na pozemcích jednotlivých stavebních pozemků (akumulace, vsakování). V rámci řešení regulačního plánu bude doloženo, že je zajištěna dostatečná kapacita ČOV pro likvidaci odpadních vod a dostatečná kapacita pro zásobení pitnou vodou. Likvidace odpadních vod formou odpadních jímek je nepřijatelná. Objekty budou napojeny na kanalizační systém s odvedením splaškových vod na centrální ČOV. Řešeno bude odvedení dešťových vod z komunikací, chodníků a dalších zpevněných ploch v rámci veřejných prostranství. Regulační plán stanoví podmínky etapizace výstavby: zástavba na daných plochách bude realizována až po dokončení vodohospodářské infrastruktury (vodovod, kanalizace) pro tuto lokalitu.

- c) Prověřena bude možnost případné kabelizace stávajícího nadzemního vedení elektro vedeného přes řešenou lokalitu. Řešeno bude trasování a uložení ostatních inženýrských sítí (např. plyn, kabely NN, datové kabely apod.)
- d) Budou vymezeny pozemky pro stání kontejnerů na tříděný odpad.
- e) Prověřena bude možnost propojení centrálního prostranství – Svatojánská náves s páteřním veřejným prostranstvím /bod (11) písm. a) odst.1/.

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

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

**g) Požadavky na asanace.**

(13) Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

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

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

**i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

(15) Regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- a) Územní rozhodnutí o dělení a zcelování pozemků (pro určení parcelace)
- b) Územní rozhodnutí o umístění staveb – pro veřejnou dopravní infrastrukturu
- c) Územní rozhodnutí o umístění staveb – pro veřejnou technickou infrastrukturu

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

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

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

**k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

(18) Podmínkou pro vydání regulačního plánu je:

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

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

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

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

**Územní plán:**

(117) I.A – textová část územního plánu (počet stran: 85)

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

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