

ÚZEMNÍ PLÁN

Tehov

TEXTOVÁ ČÁST

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

po vydání změny č.2



červenec 2023

Záznam o účinnosti ÚP Tehov - úplné znění po vydání změny	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo obce Tehov
Pořadové číslo poslední změny	2
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné osoby pořizovatele	Ing. Jitka Hořtová vedoucí odboru výstavby a územního plánování MÚ Vlasim
Otisk úředního razítka	

Zpracovatel ÚP (2011) Ing. arch. Marie Horváthová

Zpracovatel Z2 a úplného znění Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO
 Vinohradská 156, Praha 3, 130 00
 Ing. Kateřina Jelínková
 Ing. arch. Klára Váchalová

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1a, 1b	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
2a, 2b	HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 5 000
3a, 3b	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	M 1 : 5 000
4a, 4b	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M 1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ POMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	9
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	11
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, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČ. ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	12
g)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A 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	22
h)	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	24
i)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	24
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PŘÍLOHY Č. 9	24
k)	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	24
l)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	24

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Tehov bylo vymezeno v listopadu 2008 úřadem územního plánování, Městským úřadem Vlašim v tomto rozsahu:

1. zastavěné území obce Tehov
2. zastavěné území osady Petřiny
3. zastavěné území osady Petřiny I.
4. zastavěné území osady Petřiny II.
5. areál učiliště Kladruby
6. bytové domy

Projednáno bylo dne 18. 11. 2008.

Ke dni 1. 1. 2009 byla připojena k obci Tehov část obce Nemíž (do 31. 12. 2008 samostatná obec Nemíž). Zastavěné území obce Nemíž bylo vymezeno územním plánem obce Nemíž (08/2000).

Aktualizované zastavěné území obce Tehov, ke dni 1.2.2023, je vymezeno nad katastrální mapou a je vyznačeno v grafické části dokumentace územního plánu, ve výkresu základního členění území, v hlavním výkresu, ve výkresu veřejně prospěšných staveb a ve výkresu technické infrastruktury.

Zastavěné území obce Tehov obsahuje:

1. zastavěné území Tehov
2. zastavěné území Petřiny
3. zastavěné území Nemíž
4. areál učiliště Kladruby
5. bytové domy
6. lokalita "Brodský rybník"
7. hájovna
8. chatové lokality v údolí Blanice

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce vychází z historického vývoje sídel, která tvoří obec Tehov, současného stavu a vývojových trendů v území. Rozvoj obce je navržen jako pokračující vyvážený rozvoj urbanizovaného území v přiměřeném plošném rozsahu, který odpovídá velikosti obce a jejímu významu ve struktuře osídlení.

Návrh územního plánu reaguje na problémy a potřeby obce, a přejímá informace z územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů vyšších územně správních celků.

Územní plán navrhuje Tehov postupně rozvíjet jako obec s převážně obytnou funkcí, kde bude umožněn rozvoj drobného podnikání či práce z domu, tak aby obyvatelé nebyli závislí pouze na vyjíždě za prací. V návrhu je tato koncepce realizována v zachování formy stávající zástavby a využití území obce, a vymezením nových stavebních pozemků na velkých parcelách v návaznosti na zastavěné území obce, kde kromě bydlení bude možné realizovat i další činnosti.

Územní plán vymezuje plochy pro bydlení, rozmístěné ve třech sídlech, která tvoří obec Tehov. Navržena je zástavba izolovaných rodinných domů. Rozvoj zastavitelných ploch bydlení je směřován především na volné plochy po obvodu zastavěného území sídla Tehov; v Petřinách a Nemíži se jedná pouze o menší doplnění zastavěného a zastavitelného území o jednotlivé lokality. Ostatní části zastavěného území jsou stabilizované, územní plán zde nenavrhuje zastavitelné plochy.

Územní plán navrhuje koncepci technické infrastruktury pro předpokládanou velikost obce; řeší dopravní infrastrukturu v území, navrhuje nové úseky místních komunikací, obnovu účelových cest a cyklotras; vymezuje územní rezervu pro přeložení silnice II/125 mimo zastavěné území sídla Tehov.

Územní plán navrhuje koncepci uspořádání krajiny a vymezuje plochy lokálního územního systému ekologické stability.

Rybníky a drobné vodoteče, které dotváří přírodní i kulturní charakteristiku obce, jsou navrženy k revitalizaci.

Navržené změny v území ve svém souhrnu umožňují jak pokračování ve stávajícím využívání území (bydlení, zemědělství, lesnictví, rybníkářství), tak postupnou adaptaci na změny související s modernizací společnosti (přesun pracovních míst z priméru a sekundéru do terciéru, decentralizace řady aktivit), ale též přispět ke snížení civilizačních rizik (lokalizace klíčové hospodářské aktivity jako je výroba energie).

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Základem této koncepce je identifikace hodnot území, na níž dále staví podrobnější specifikace vhodných opatření, jež berou v úvahu možnosti obce a širší společensko-ekonomické vztahy.

Kulturní hodnoty území spočívají v jedinečnosti utváření jednotlivých sídel, které poskytuje doklad předchozího historického vývoje obce. Koncepce spočívá zejména v údržbě a ochraně kulturních hodnot, které jsou vyznačeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jedná se zejména o nemovité kulturní památky (areál kostela sv. Prokopa a socha sv. Jana Nepomuckého).

Na charakter sídel je třeba dbát zejména při umísťování staveb na pozemku, jejich dostavbách a stavebních úpravách. Důraz je třeba klást zejména na hmotové řešení a respekt vůči sousední, historicky vzniklé zástavbě. Také je třeba zachovávat rozmanitost architektonických řešení a vyvarovat se typizované zástavby. Výstavba musí respektovat své okolí i širší územní vztahy.

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot se opírá jednak o realizaci územního systému ekologické stability a zachování krajinně-stabilizujících způsobů využití (lesy, trvalé travní porosty, krajinná zeleň). Dále o doplnění liniové zeleně a koncepční řešení zeleně v sídle (vymezení veřejné zeleně v centru obce, požadavek na vymezení nezastavitelných zahrad či sadů u nové výstavby).

Navrhovaná koncepce rozvoje území:

- respektuje významné krajinné prvky a krajinný ráz
- respektuje kulturní hodnoty území
- zajišťuje územní ochranu nemovitých kulturních památek – areálu kostela sv. Prokopa a sochy sv. Jana Nepomuckého
- nezvyšuje podíl orné půdy
- chrání vodní toky a plochy
- vymezuje územní systém ekologické stability
- chrání les (pozemky určené k plnění funkcí lesa)
- nevymezuje zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území řeky Blanice
- respektuje ochranná pásma vodních zdrojů

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánování. Hlavním principem je zachování historické urbanistické struktury sídel a zvýšení kvality obytného prostředí.

Jednotlivá sídla, která tvoří obec Tehov, budou rozvíjena jako souvisle zastavěná území. Ve volné krajině je povoleno umístění pouze takových staveb a zařízení, která jsou v souladu s podmínkami využití, stanovenými pro jednotlivé funkční plochy.

Stávající plochy bydlení, včetně hospodářských částí, provozů drobné výroby a rodinné rekreace, jsou návrhem územního plánu respektovány.

Územním plánem jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení a plochy technické infrastruktury.

Koncepce bydlení

Zastavitelné plochy bydlení – venkovské jsou vymezeny v lokalitách Z1.1 až Z1.8 v Tehově, Z2.1 až Z2.3, Z2.5 a Z2.6 v Nemíži a v jedné lokalitě Z3.1 v Petřínách; navazují bezprostředně na zastavěné území a mají kvalitní územně technické podmínky a dobrou dopravní obslužnost. Zastavitelná plocha Z2.4 v Nemíži, která sousedí se zemědělským areálem, je vymezena jako plochy smíšené obytné – venkovské.

Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je přiměřený velikosti obce s předpokládaným rozvojovým potenciálem, a stanoví dlouhodobou a variabilní koncepci rozvoje.

Nová zástavba bude architekturou srovnatelná s okolní venkovskou zástavbou, výšková hladina je dána převládající výškou zástavby v jednotlivých sídlech, v Tehově s ohledem na zachování významných průhledů na hlavní dominantu sídla, kostel sv. Prokopa.

PLOCHY NAVRHOVANÝCH ZMĚN ZASTAVITELNÉ PLOCHY

označení	navržené využití	výměra [ha]	popis, podmínky pro využití území orientační počet rodinných domů
PLOCHY BYDLENÍ			
Sídlo Tehov			
Z1.1	BV bydlení - venkovské	1,16	plocha na západním okraji sídla; podmínkou pro využití území je dopravní řešení celé lokality 9 RD; osová komunikace dle provedené parcelace bude umožňovat případné dopravní napojení (pozemek 1309/134 k.ú. Tehov nebude zastavěn nadzemními objekty)
Z1.2	BV bydlení – venkovskéZO zeleň ochranná a izolační	1,73	severní okraj sídla; podél silnice II/125 navržen pás zeleně; podmínky využití území: . realizace nové místní komunikace (VPS WD5), . před realizací prokázání splnění hygienických limitů (hluk z dopravy) 8 RD
Z1.3	BV bydlení – venkovskéZO zeleň ochranná a izolační	1,13	severní okraj sídla; podél silnice II/125 navržen pás zeleně; podmínky využití území: . realizace nové místní komunikace (VPS WD6) . před realizací prokázání splnění hygienických limitů (hluk z dopravy) 7 RD
Z1.4	BV bydlení - venkovské	0,42	severovýchodní okraj sídla; doplnění zastavěného území o plochu pro max. 2 RD, bez možnosti dalšího územního rozvoje
Z1.5	BV bydlení - venkovské	1,32	východní okraj sídla dopravní obsluha ze stávající místní komunikace, navržené k rekonstrukci (VPS: WD7, WD8 – příjezd k navrhované ČOV) 6 RD
Z1.6	BV bydlení – venkovskéZO zeleň ochranná a izolační	0,58	jih; podél silnice II/125 navržen pás zeleně; dopravní obsluha ze stávající místní komunikace; podmínky využití území: . před realizací prokázání splnění hygienických limitů (hluk z dopravy) 3 RD
Z1.7	BV bydlení - venkovské	0,89	jih; dopravní obsluha ze stávající místní komunikace 8 RD
Z1.8	BV bydlení - venkovské	0,16	západ, u hřiště, doplnění zastavěného území o plochu pro 1 RD
Z1.9	BV bydlení - venkovské	0,13	jih; doplnění o plochu pro 1 RD
Sídlo Nemíž			
Z2.2	BV bydlení - venkovské	0,83	severní okraj sídla 3 RD
Z2.3	BV bydlení - venkovské	1,06	severní okraj sídla; podmínkou je vyřešení dopravní obsluhy celé lokality 4 RD

22.4	SV plochy smíšené obytné - venkovské	0,51	plocha mezi stávající zástavbou a zemědělským areálem navržené využití pro smíšenou funkci, možnost umístění drobné výroby a služeb, drobné zemědělské výroby apod.; dopravní obsluha ze stávající místní komunikace 3 RD
22.5	BV bydlení – venkovské ZS zeleň - zahrady asady	0,50	BV: 0,30 ha, ZS: 0,20 ha východní část lokality, v ochranném pásmu elektrického vedení a směrem k zemědělskému areálu je vymezena jako zahrada v zastavitelném území 3 RD
22.6	BV	0,12	severozápadní okraj sídla doplnění o plochu 1 RD
Sídlo Petřiny			
Z3.1	BV	0,50	Navazuje na zastavěné území na jižním okraji 2 RD
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA			
Sídlo Tehov			
Z4	TI technická infrastruktura	0,34	plocha pro ČOV; dopravní obsluha: rekonstrukce stávající místní komunikace (VPS: WD7, WD8)
Sídlo Nemíř			
Z6	TI technická infrastruktura	0,14	plocha pro ČOV;
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
	DU dopravní infrastruktura – účelové komunikace VPS: WD1		účelová komunikace, dopravní propojení Nemíř – hranice obce – (Ctiboř), s přemostěním Blanice zábor ZPF: 0,069 ha, PUPFL: 0,065 ha (ostatní plochy: 0,003)
	DU dopravní infrastruktura – účelové komunikace VPS: WD2		obnova účelové komunikace v sídle Petřiny, bez záboru ZPF
	DU dopravní infrastruktura – účelové komunikace VPS: WD3		20 m dl. úsek pro napřímení účelové komunikace, v trase vodovodu Tehov – Nemíř, bez záboru ZPF
	DU dopravní infrastruktura – účelové komunikace VPS: WD4.1, WD4.2		bez záboru ZPF, obnova cesty v původní stopě dle PK

PLOCHY PRO ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

označení	navržené využití	výměra [ha]	popis, podmínky pro využití území
LBC1	NL - plochy lesní NS - plochy přírodní W – plochy vodní	3,3	plocha pro založení lokálního biocentra revitalizace údolní nivy, plochy lesní, krajinná zeleň biocentrum funkční
LBC2	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní	5,3	plocha pro lokální biocentrum; lokalita je zásadní pro ochranu přírodních hodnot – přírodní památky Na Ostrově; v ploše PP dodržovat podmínky stanovené pro chráněné území přírody, nedoplňovat druhovou skladbu; biocentrum funkční
LBC3	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní	2,8	plocha pro založení lokálního biocentra revitalizace údolní nivy, plochy lesní, krajinná zeleň biocentrum převážně funkční
LBC4	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní	3,0	plocha pro založení lokálního biocentra revitalizace údolní nivy, plochy lesní, krajinná zeleň biocentrum převážně funkční

LBC5	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní W – plochy vodní	4,6	plocha pro založení lokálního biocentru revitalizace vodních ploch, biocentrum převážně funkční
LBC6	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní	2,9	plocha pro založení lokálního biocentra biocentrum převážně funkční
LBC7	NL – plochy lesní	5,0	plocha pro lokální biocentrum biocentrum funkční
LBK A1, 2	NL – plochy lesní	délka 350 + 350 m	plocha pro lokální biokoridor biokoridor funkční
LBK B1, 2	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní W – plochy vodní	délka 1000 + 950 m	plocha pro lokální biokoridory revitalizace údolní nivy a rybníka, obnova břehových porostů; biokoridor převážně funkční, ve dvou úsecích k založení, na orné půdě
LBK C1, 2, 3, 4, 5	NL – plochy lesní NS – plochy přírodní W - plochy vodní	délka 1000 + 1100 + 900 + 800 + 700 m	plocha pro založení lokálního biokoridoru revitalizace údolní nivy a rybníka, obnova břehových porostů; biokoridor převážně funkční, v krátkém úseku k založení na orné půdě
LBK D1, 2,	NL – plochy lesní	délka 1100 + 700 m	plochy pro lokální biokoridor biokoridor funkční
LBK E1	NL – plochy lesní	délka 400 m	plochy pro lokální biokoridor biokoridor funkční

REZERVY

označení	navržené využití	výměra [ha]	popis, podmínky pro využití území
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
R2, R2b	DS		územní rezerva pro přeložku silnice II/125

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kap. f).

Sídelní zeleň

V návrhu jsou vymezené nezastavitelné plochy, které člení zastavěné území obce – plochy sídelní zeleně na návších jednotlivých sídel a v nivách potoků a rybníků; mají důležitou retenční funkci a výrazné kompoziční působení, souvisí s krajinou zelení a lokálním biokoridorem v údolní nivě Petřinského potoka.

Předmětem návrhu je včleňování doprovodné zeleně ke komunikacím, k vodotečím, vytváření koridorů izolační zeleně a zavedení zeleně do prostoru mezi plochy bydlení a plochy dopravní infrastruktury (Tehov) a mezi plochy bydlení a zemědělskou plochu (Nemíř).

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ POMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Dopravní infrastruktura

Silnice II. a III. třídy

Silnice II/125 zajišťuje spojení Vlašimi s dálnicí D1 (exit 49 Psáře). Provoz na této silnici má určitý vliv na kvalitu obytného prostředí, dopady ale nejsou tak kritické, aby bylo nutné uvažovat s přeložením silnice mimo zastavěné území. V dokumentaci vydané krajem je přeložka této silnice uvažovaná jako územní rezerva 125. Reálnost záměru bude posuzována až v případě výraznějšího nárůstu dopravy. V návrhu je

vymezena územní rezerva R2 a R2b koridoru přeložky II/125 v šíři 25 m. V případě změny v nadřazené dokumentaci bude územní rezerva vedena ve vzdálenější pozici od sídla Tehov (R2b).

Ostatní silnice ve správním území obce – III/12512, III/12515 - jsou ve svých trasách stabilizované, územní plán nenavrhuje směrové ani šířkové úpravy.

V sídle Tehov jsou navržena nová napojení místních komunikací na silnici II/125.

Místní komunikace

Síť místních komunikací je doplněna o nové úseky pro obsluhu navržených zastavitelných ploch, napojené jsou z větší části na stávající místní komunikace, zpravidla v místech sjezdů na pozemky.

Účelové komunikace

Návrh vymezuje plochy účelových komunikací. Je navržena obnova polní cesty od sídla Tehov severovýchodním směrem v původní stopě dle PK, s doprovodnou liniovou zelení (jako součást ÚSES - interakční prvek). Stávající polní cesty jsou navrženy k úpravě a doplnění doprovodné zeleně.

Další účelové komunikace:

Nová účelová komunikace je navržena v k.ú. Nemíř, z Nemíže JZ směrem k hranici obce, s přemostěním Blanice (propojení Nemíř – Ctiboř). Návrh je převzat z dříve zpracované ÚPD.

Cyklotrasy

Nová cyklotrasa je navržena jako propojení stávajících tras v okolí obce (č. 101 Český Šternberk – Vlašim a č. 0071 Psáře – Trhový Štěpánov), v úseku od cyklotrasy 0071 - Veselka přes východní hranici obce do sídla Tehov a dále jižním směrem na Kladruby – Vlašim, resp. Trhový Štěpánov; obec Tehov se tak zapojí do sítě cest turisticky zajímavými místy regionu.

Hromadná doprava

Rozšíření linek hromadné dopravy není uvažováno.

Hluk z dopravy

Zdrojem hluku v území je provoz na silnici II/125, která je vedena centrem Tehova a má dopad na kvalitu životního prostředí v obci; pro výhledové přeložení této silnice mimo zastavěné území obce je návrhem vymezena územní rezerva západně od sídla Tehov.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Vodovod v obci

V obci je zásobování pitnou vodou zajištěno z obecního vodovodu, který je napojen na vodovodní skupinu Vlašim; zdrojem je vodovodní přívaděč Želivka, vodojem je umístěn v lokalitě Kostelík. Petřiny mají zásobování pitnou vodou řešeno samostatnou soustavou, napojenou na vodní zdroje jižně od sídla.

Vymezené zastavitelné plochy budou napojeny na tyto stávající systémy, které kapacitně i kvalitou vyhovují pro rozvoj obce.

Kanalizace

V obci není v současné době soustavná kanalizace, pouze síť dešťové kanalizace. Splaškové odpadní vody jsou u jednotlivých nemovitostí odváděny do žump k vyvážení nebo septiků.

Předmětem návrhu územního plánu je soustavná kanalizace s následnou čistírnou odpadních vod. Plocha pro umístění čistírny je vymezena na východním okraji sídla Tehov (plocha Z4). Po vybudování obecní kanalizace s čistírnou odpadních vod budou žumpy vyřazeny z provozu.

Lokalita Kostelík je napojena vodovodem i kanalizací na systém obce Kladruby.

V části Nemíř je navržena oddílná kanalizace s čistírnou odpadních vod (plocha Z6), po realizaci na ni budou napojeny všechny objekty s následným odstavením jímek či DČOV z provozu.

V části Petřiny obecní kanalizace s čistírnou odpadních vod není navržena, odpadní vody budou odváděny do jímek k vyvážení u jednotlivých nemovitostí. (možnost skupinových ČOV – u nové výstavby).

Dešťové vody

V plochách bydlení je likvidace dešťových vod řešena vsakem na pozemcích rodinných domů. Při větším rozsahu výstavby je nutné hydrogeologické posouzení reálné možnosti vsaku, a návrh opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

V území jsou navrženy plochy k obnově údolních niv vodotečí, ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Energetika, spoje

Zásobování elektrickou energií je zajišťováno venkovním vedením o napětí 22 kV a trafostanicemi. Rozšíření sítě je navrženo s ohledem na zvýšení odběrů, pro nové zastavitelné plochy.

Plynofikace části obce byla realizována, vyhovuje.

Místní telekomunikační síť je provedena kabelovým rozvodem do účastnických rozvaděčů a bude rozšířena do nových zastavitelných ploch.

V nezastavěném území jsou vyloučeny stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů umístované podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nakládání s odpady

V obci je zaveden systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů, a odvoz na skládku mimo území obce. Tato koncepce se návrhem územního plánu nemění.

Sběrný dvůr pro deponování recyklátů není navrhován.

Nakládání s bioodpadem z domácností je řešeno individuálně, kompostováním.

Občanské vybavení

Stávající občanské vybavení je územním plánem respektováno. Žádné další návrhy veřejného občanského vybavení nejsou požadovány, samostatné plochy pro občanskou vybavenost nejsou vymezeny.

Nová zařízení občanské vybavenosti budou umístěna v rámci ploch bydlení (předškolní zařízení, stravovací a ubytovací služby a služby pro sportovní a turistické aktivity, a další činnosti).

Veřejná prostranství

Návrh vymezuje všechny plochy místních komunikací, nezastavěné plochy a části ploch občanského vybavení, souvisejících s veřejným prostorem, jako plochy veřejných prostranství. Nově vymezené plochy veřejných prostranství zahrnují plochy místních komunikací.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrana priorit a potenciálů využití územních oblastí. Návrh respektuje zásady „Úmluvy o krajině“ vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovením podmínek pro změny v jejich využití.

Urbanistická koncepce vymezuje hranici rozsahu rozvoje obce a rozhraní mezi zastavěným / zastavitelným územím a volnou krajinou.

Krajinné typy jsou členěny do funkčních ploch, podmínky jejich využití jsou popsány v následující kapitole.

Územní plán zajišťuje územní ochranu chráněného území přírody, přírodní památky Na Ostrově v k.ú. Nemíř.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině K1, K2, K3 jako plochy smíšené nezastavěného území pro vedení skladebných prvků ÚSES.

Vymezení ploch pro ÚSES

Pro návrh lokálního územního systému ekologické stability v řešeném území je závazné vymezení regionálního ÚSES dle ÚPD vydané krajem (ÚP VÚC okresu Benešov).

Do správního území obce Tehov nezasahují prvky nadregionálního a regionálního ÚSES.

Návrh územního plánu vymezuje plochy lokálního ÚSES, pro které stanoví regulativy funkčního využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

Grafické vymezení prvků ÚSES je zakresleno v hlavním výkresu územního plánu.

Prostupnost krajiny

Systém cestní sítě je navržen k obnově v trasách původních cest, podle mapy pozemkového katastru.

Prostupnost krajiny ve formě pěších cest a cyklostezek může být také realizována na smíšených plochách nezastavěného území. Návrh nespecifikuje přesné trasování; regulativy umožňují trasovat cesty téměř kdekoli v krajině, a je tak umožněna variabilita při konkrétním vymezení.

Protierozní opatření

Proti eroznímu působení vody se navrhuje v maximální míře zatravnění exponovaných pozemků. Podél vodních toků jsou navrženy plochy smíšené nezastavěného území s prvky krajinné zeleně. Na zemědělsky obhospodařovaných plochách se doporučuje upřednostňovat druhy odolné vodní erozi.

Opatření proti povodním

Sídla leží v pramenné oblasti drobných vodotečí a nejsou ohrožována záplavami. Záplavové území řeky Blanice se nedotýká zastavěného území obce.

Opatřením pro zvýšení retence území je navržená revitalizace vodních toků a rybníků.

V rámci navrhovaného řešení je nutné v blízkosti vodních toků a ploch zachovat co největší podíl nezpevněných ploch, a odvodnění území navrhovat tak aby se výrazně neměnily odtokové poměry v území.

Podél řeky Blanice a dalších vodních toků v území je zachován volně přístupný zatravněný pruh v minimální šířce 8 m, resp. 6 m od břehové čáry, z důvodů údržby a čištění.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění území. Přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami umožňuje cestní síť stávajících i navržených účelových veřejných komunikací (pěší cesty, cyklotrasy).

Plochy pro dobývání nerostů

Na území obce nejsou ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory; návrh nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

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, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČ. ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Zastavěné území a zastavitelné plochy

V grafické části dokumentace, v hlavním výkresu, vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy) s určením převažujícího účelu využití. K nim jsou v textové části přiřazeny příslušné regulativy, které vymezují hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití a podmíněně přípustné využití, se stanovením podmínek. V grafické části jsou plochy s rozdílným způsobem

využití označeny plošně (barevnou plochou nebo rastrem, podle legendy) a indexem. Tato označení jsou rovnocenná a závazná.

Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny hranicí, kterou je nutné brát směřně, neboť podrobnost zpracování územního plánu odpovídá měřítku použitého mapového podkladu. Tyto hranice je možné přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí), při zachování koncepce dané územním plánem.

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které neodpovídají vymezenému členění ploch, nelze na tomto území umístit nebo povolit. Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

Podmínky pro využití ploch

Plochy bydlení

BV – BYDLENÍ – VENKOVSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území
- související dopravní a technická infrastruktura

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení lokálního významu (např. maloobchod, služby a pod.)
- stavby zahradní architektury (např. altán, bazén)
- stavby pro chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu; negativní vlivy těchto chovů na kvalitu životního prostředí nesmí přesáhnout hranici vlastního pozemku
- podmínkou využití území v lokalitách v blízkosti silnice II/125 (Z1-2, Z1-3, Z1-6) je prokázání splnění hygienických limitů, před samotnou realizací staveb (hluk z dopravy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nové stavby pro rodinnou rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, případně 2 nadzemní podlaží
- minimální velikost pozemku u nové zástavby je 800 m²; tato výměra bude dodržena i při dělení existujících pozemků
- zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 25 %
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

BH – BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení ve vícepodlažních bytových domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zeleň s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury (např. mobiliář, dětské hřiště)
- odstavná stání pro osobní automobily

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení lokálního významu (např. služby)
- nezbytná technická vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnost nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně

Plochy smíšené obytné

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech
- podnikatelské aktivity – drobná výroba a služby, obchod

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- drobná zemědělská výroba, zahradnictví
- zahrady a sady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- odstavné plochy a garáže sloužící potřebám funkčního využití území
- nezbytná související technická infrastruktura
- zařízení lokálního významu
 - zařízení předškolní péče
 - sportovní a relaxační zařízení
 - nezbytná technická vybavenost

PODMÍNKY

- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména hluk a exhalace) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- podnikatelské aktivity a provozy nadměrně zhoršující dopravní zátěž v obci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, případně 2 nadzemní podlaží
- minimální velikost pozemku u nové zástavby je 800 m²; tato výměra bude dodržena i při dělení existujících pozemků
- zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 25 %
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

Plochy rekreace

RI – REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro rodinnou rekreaci
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou nebo užitkovou

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně

- dostavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- doplňkové stavby

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- dostavby a přístavby stávajících objektů jsou přípustné do rozsahu max. zastavění pozemku 20 % pro pozemky do 500 m²
- pro pozemky nad 500 m² je stanovena míra zastavění max. 15 %
- nepřekročitelná výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci je 120 m²
- maximální hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví

Občanské vybavení

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- komerční a nekomerční občanská vybavenost, včetně souvisejících ploch odstavných parkovacích stání
- plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu

Komerční vybaveností se rozumí stavby pro podnikání v oblasti služeb – např. ubytovací a stravovací zařízení.

Nekomerční vybaveností se rozumí stavby pro veřejnost celospolečenského významu – např. obecní úřad, pošta, církevní stavby a zařízení, stavby pro školství, zdravotnictví, předškolní zařízení, požární zbrojnice, dům s pečovatelskou službou, tělovýchovné zařízení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, výjimečně ubytování zaměstnanců
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem
- dětské hřiště
- související technická infrastruktura

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby ubytovacích zařízení v kategorii penzion budou povolovány individuálně, po posouzení přípustnosti zatížení okolního území dopravní obsluhou

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřené sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- technické vybavení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a zařízení neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- provozování veřejného pohřebiště
- zeleň

PODMÍNĚN PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem
- stavby související s hlavním využitím

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

Plochy výroby a skladování

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zemědělské provozy
- chov hospodářských zvířat

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- technická vybavenost
- dopravní a manipulační plochy

PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Případné umístění nových provozů musí respektovat hygienickou ochranu sousedících obytných ploch.

VD – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy pro řemeslnou výrobu, sklady a provozy omezeného rozsahu a významně neobtěžující okolí

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- obchodní, kancelářské a správní budovy, obchodní zařízení
- byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost, dopravní a manipulační plochy
- plochy zeleně

PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- samostatné stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- výška budov max. 8 m nad okolním upraveným terénem
- maximální míra zastavění pozemku je 40 %
- plochy zeleně uvnitř areálů budou v rozsahu min. 20 % stavebního pozemku

Technická infrastruktura

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- plochy související dopravní infrastruktury
- plochy zeleně

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- v případě umístění v návaznosti na obytné území je třeba hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby

Veřejná prostranství

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZPEVNĚNÉ PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- místní a účelové komunikace
- chodníky
- veřejná zeleň
- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- umístění vedení a zařízení technické infrastruktury
- stavby technického vybavení
- parkoviště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím

PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- veřejná a parková zeleň
- rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
- pěší nezpevněné pískové cesty
- mobiliář veřejného prostoru
- travnaté přírodní hřiště, dětské hřiště
- vodní plochy a toky
- drobné vodohospodářské úpravy (zdrže, poldry)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění vedení a zařízení technické infrastruktury
- stavby technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a podmíněně přípustným využitím

Sídelní zeleň

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

izolační zeleň ve formě střední a vysoké zelené (keře, stromy), druhově bude výběr dřevin odpovídat stanovištním podmínkám;

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy zeleně plnící izolační a separační funkci, oddělující plochy s rozdílným způsobem využití

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- zeleň na těchto plochách bude realizována souběžně se zástavbou pozemku
- bude dodržena minimální šířka 5 m, podle grafické části dokumentace

ZS – ZELEŇ – ZAHRADY A SADY

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto zahrady tvoří nedílnou součást ploch pro bydlení a rekreaci, ale nelze na nich umísťovat stavby pro bydlení ani rekreaci.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zahrady a sady, s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pěstitelská a chovatelská činnost pro vlastní potřebu
- oplocení
- stavby zahradní architektury, např. altány, bazény a pod.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

Dopravní infrastruktura

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- pozemky silnic II. a III. třídy, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- místní komunikace
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
- odstavné a parkovací plochy
- chodníky, cyklopruhy
- veřejné osvětlení
- krajinná zeleň liniová a doprovodná
- technická infrastruktura podle §18 odst. 5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- podél silnic respektovat volný prostor (zelený pás) s možností ukládání inženýrských sítí
- podmínky pro oplocení sousedících pozemků: minimálně 60 cm za vnější hranou silničního příkopového tělesa.

DU – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- účelové komunikace

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- liniová zeleň, stromořadí
- odvodnění (dešťové koryto)
- umístění vedení a zařízení technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Plochy vodní a vodohospodářské

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- rybochovné využití
- přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- požární nádrž

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- doprovodná zeleň
- vodohospodářské stavby a zařízení
- hospodářské zázemí související s rybolovem bez obytné funkce
- technická infrastruktura podle §18 odst. 5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- minimalizace zpevněných ploch
- vodní toky a plochy v krajině budou doplněny doprovodnou zelení
- podél vodních toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je z důvodu údržby a čištění vodotečí nutné zachování alespoň jednostranného volně přístupného (zatravněného) pruhu.

Plochy lesní

NL – PLOCHY LESNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkcí lesa
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- dopravní a technická infrastruktura podle §18 odst. 5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů
- účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky
- vodní toky a plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- minimalizace zpevněných ploch

Plochy zemědělské

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. ohradníky, přístřešky pro dobytek apod.)
- dopravní a technická infrastruktura podle §18 odst. 5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů
- polní cesty, závlahy, odvodnění
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň
- změna kultury
- změna využití na plochy “NS – smíšené plochy nezastavitelného území”

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské výroby

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- minimalizace zpevněných ploch
- výsadba liniové zeleně podél cest

NO – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – OSÁZENO STROMY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plantáž ořešáku černého

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu
- dopravní a technická infrastruktura podle §18 odst. 5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské výroby

Plochy smíšené nezastavěného území

NS – SMÍŠENÉ PLOCHY NEZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy, v nichž obecně nelze jednoznačně oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- prvky územního systému ekologické stability a související přírodně cenné pozemky (interakční prvky)
- stavby přímo související s územním systémem ekologické stability
- stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví a pod.
- zemědělské a lesní meliorace
- drobné vodní plochy, mokřady, stavby na vodních tocích
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji
- účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- ochranná a izolační zeleň
- dopravní a technická infrastruktura podle §18 odst. 5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů
- polní cesty, závlahy, odvodnění apod.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- minimalizace zpevněných ploch

NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje, remízky)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- drobné vodní plochy
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji
- výjimečně: dopravní a technická infrastruktura podle §18 odst.5) stavebního zákona, vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů
- pěší, cyklistické stezky a hipostezky – jen v nezbytném rozsahu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré další stavby
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- realizace navržených opatření a management dle popisu příslušného prvku ÚSES
- v případě, že opatření nejsou specifikována, preferovat zeleň středně vysokou (keře) a vysokou (stromy)
- nutno zajistit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter (tj. plochy nesmí být zcela oploceny)
- plochy funkčního ÚSES ponechat maximálně bezzásahové

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY – PŘEKRYVNÁ FUNKCE

LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor

území je trvale nezastavitelné

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- území významné pro stabilitu krajiny
- zajištění dlouhodobého a nerušeného vývoje přírodních společenstev
- dlouhodobá ekologická stabilita

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- revitalizace říčních toků
- nová výstavba cyklostezek bez terénních úprav a v minimálním možném rozsahu
- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby vč. terénních úprav
- změny vodního režimu v území
- oplocování pozemků

PODMÍNKY:

- přípustné jsou výsadby porostů geograficky původních dřevin
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin k posílení funkčnosti ÚSES
- nepřípustné jsou činnosti a způsoby využití, které by vedly k narušení ekologicko-stabilizační funkce území a přirozených stanovištních podmínek (např. zintenzivnění hospodaření, změna kultury trvalých travních porostů na ornou půdu, zásahy do přirozeného vodního režimu, ukládání odpadů a navážek, a pod.)
- výsadbu v místech kontaktů s technickou infrastrukturou je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí
- výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s oprávněnými požadavky správce toku.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTISTÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V územním plánu Tehov jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby převážně koridory pro stavby dopravní; za veřejně prospěšná opatření se považují úseky územního systému ekologické stability určené k založení. Přehledný zakres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 3 grafické části dokumentace.

K upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření může dojít na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (projektová dokumentace k ÚR, resp. SP). V rámci tohoto podrobnějšího stupně dokumentace bude detailněji specifikována také nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními.

V územním plánu Tehov jsou navrhovány následující plochy, potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření:

Veřejně prospěšné stavby

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

VEJBRANÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

označení	využití	poznámka k využití	dotčené pozemky
WD - dopravní infrastruktura			
WD1	DS	účelová komunikace Nemiž – hraniceobce (Blanice) subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Nemiž: 542/1, 747/4, 457/2, 541, 539, 531, 535, 537
WD2	DS	nový úsek místní komunikace, sídlo Petřiny – zlepšení dopravní obsluhy subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 989
WD3		nový úsek místní komunikace – pro vodovodní řad, sídlo Nemiž subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Nemiž: 336
WD4.1		obnova původní cesty východně odTehova – jižní část subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1315/11
WD4.2		Obnova původní cesty východně odTehova – severní část subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1363
WD5	DS	místní komunikace, lokalita Z1.3 subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1315/11
WD6		místní komunikace, lokalita Z1.2 subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1309/20, 1309/51
WD7		rekonstrukce stávající místní komunikace, příjezd k navrhovanéČOV subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1621
WD8		Nový úsek místní komunikace, příjezdk navrhované ČOV subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1494/1
WT - technická infrastruktura			
WT1		Čistírna odpadních vod subjekt uplatňující předkupní právo:Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1472/1
WT2		vodovodní řad Tehov – Nemiž v trase stávajících místních komunikací subjekt uplatňující předkupní právo: Obec Tehov	k.ú. Tehov: 1235/1, 1309/45 k.ú. Nemiž: 747, 744, 741, 740/1, 336

Veřejně prospěšná opatření

VEJBRANÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou vymezena.

VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Nejsou vymezeny.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚPROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍPRÁVO

Nejsou vymezeny.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou vymezeny.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PŘÍLOHY Č. 9

Nejsou vymezeny.

k) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Zastavitelné plochy etapy “návrh” jsou realizovatelné kdykoliv v době platnosti tohoto územního plánu.

Pro přeložku silnice II/125 je v návrhu územního plánu Tehov vymezena územní rezerva.

l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMUPŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Tehov obsahuje 24 číslovaných stran.

Grafická část územního plánu Tehov obsahuje následující výkresy:

Výkres č 1: Základní členění území, měřítko 1 : 5 000

Výkres č. 2: Hlavní výkres, měřítko 1 : 5 000

Výkres č. 3: Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko 1 : 5 000

Výkres č. 4: Technická infrastruktura, měřítko 1 : 5 000