

# Obec Tehovec

Tehovecká 22, 251 62 Tehovec, okres Praha-východ, tel/fax. 323660326

## **OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. – 2/2006 O VYHLÁŠENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TEHOVEC**

Zastupitelstvo obce Tehovec se na svém jednání dne 28. prosince 2006 usneslo schválit, na základě ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku.

### **ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1 Účel vyhlášky**

- 1) Vyhláška vymezuje pro správní území obce Tehovec závazné části územního plánu obce Tehovec na okrese Praha – východ, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 28. prosince 2006.  
Ostatní části územního plánu jsou směrné.
- 2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti,  
vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- 3) Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými  
obecně závaznými předpisy a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního  
plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení lze zachovat pokud stavba,  
nebo  
provozní činnosti nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.

#### **Článek 2**

## **Rozsah platnosti**

- 1) Vyhláška platí pro správní území obce Tehovec, tj. katastrální území Tehovec.
- 2) Aktualizace platnosti závazné části schváleného územního plánu bude provedena vždy jednou za 5 let. Tato vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze novou vyhláškou k případným dalším změnám a doplňkům územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce Tehovec.
- 3) Nedílnou součástí závazné části územního plánu jsou regulativy a limity obsažené v platných zákonech a předpisech, které jsou zveřejněny ve sbírce zákonů a prováděcích nařízeních centrálních orgánů a které nesmí obecní zastupitelstvo měnit.
- 4) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při rozhodování a při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním a prostorovém uspořádání, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

## **Článek 3 Závazné části**

Závaznými částmi územního plánu obce Tehovec jsou:

- celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání
- funkční využití území uvedené v grafické části v hlavním výkresu příloha A
- územní systém ekologické stability uvedený v grafické části ve výkresu B.6.
- koncepce dopravy uvedené v grafické části ve výkresu B.2.
- koncepce technického vybavení uvedená v grafické části ve výkresech B.3., B.4.
- veřejně prospěšné stavby a plochy ve výkresu B.5.

## **Článek 4 Vymezení pojmů**

Z hlediska funkčního využití je na území obce Tehovec rozlišeno území urbanizované a

neurbanizované.

## **1. Urbanizované**

### **- Dle stávajícího funkčního využití je území děleno na**

- OV - všeobecně obytné (Dostavby ve stávající zástavbě)
- VN - sklady, nerušící výroba – stávající
- ZSO - zvláštní sloužící k oddechu a sportu – stávající
- ZV - ostatní zvláštní – stávající
- ZOB - obchod, služby
- ZV - ubytování
- PA - podnikatelské aktivity
- Veřejná, občanská vybavenost – stávající
  - VS - veřejná správa
  - Z - zdravotnictví
  - Š - školství
  - C - církev
  - SZ - sady, zahrady
  - VZ - veřejná zeleň, lesní porosty

### **- Rozvojové plochy jsou členěny pouze dle funkčního využití na**

- OV - všeobecné
- SVO - smíšené (nerušící výroba, řemesla, služby, podnikatelské aktivity s možností bydlení)
- ZSO - zvláštní sloužící k oddechu a sportu
- OZV - ostatní zvláštní, občanská vybavenost, sady, zahrady, lesní porosty.

## **2. Území neurbanizované tvoří:**

- lesy
- nelesní plochy liniová a rozptýlená zeleň
- louky a pastviny
- vodní plochy a toky
- zemědělská orná půda

V rámci jednotlivých ploch urbanizovaného území je stanoveno:

- určené využití
- přípustné využití
- případné podmínky využití.

# **ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY**

## **Článek 5**

### **Koncepce rozvoje**

l) Obec Tehovec se bude rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek.

## **Článek 6**

### **Zásady pro funkční regulaci**

A. Území urbanizované

#### **OBYTNÁ ÚZEMÍ**

##### **Část Centrum**

Přirozený střed obce vytvořený historickou zástavbou ve formě okrouhla s radiálně orientovanými zemědělskými dvorci je návrhem územního plánu respektován s tím, že rozvojové plochy jsou navrženy v podobném radiálním charakteru v návaznosti na stávající zástavbu a uliční síť. Charakter okrouhla nelze ovšem v plné míře zachovat, neboť rozšířením obce severozápadním směrem (místní název Vojkov) je tento charakter již porušen. Radiální charakter rozvoje obce lze částečně dodržet pouze v jihovýchodní části obce, kde je možné vybudovat okružní obslužné komunikace.

##### **Část s místním názvem Vojkov**

Je oproti centrální části tvořena zástavbou podél místní komunikace spojující střed obce s komunikací I/2 Praha – Kutná Hora. Tento charakter je podpořen i dalším rozvojem zástavby podél souběžné ulice.

V této části ulice zástavby zatím převažují rekreační objekty nad obytnými domy. Územní plán podporuje postupnou rekolaudaci objektů z rekreačních chat na trvale obytné domy a s tím související rekonstrukcí stávající uliční sítě v jejich šířkovém uspořádání tak, aby objekty byly dostatečně obslužné (svoz odpadu, hasiči, záchranná služba atd.) a byly schopné uložení všech potřebných inženýrských sítí.

Rozvojové plochy v této části doplňují převážně zástavbu severovýchodním směrem. Plochy jsou v současné době využívány zemědělsky. Pouze v části na severním okraji zastavěného území je doplněna stávající zástavba podél vodoteče. V rámci této dostavby je rezervována plocha pro občanskou vybavenost (obchod, služby atd.)

##### **Komerční plochy podél I/2**

Plochy podél uvedené komunikace (Praha-Kutná Hora) jsou využity již stávající zástavbou pro komerční účely. Tato zástavba bude doplněna hlavně na jižní straně komunikace.

Komerční aktivity budou obsluhovány novou obslužnou komunikací, která z jižní strany vymezení rozsah zástavby.

Stávající aktivity jsou:

- ČS pohonných hmot
- zahradní technika WERCO
- sklad stavebnin PRO DOMA

- ČS propan butanu
- bývalý areál Chirana
- areál JOUAN
- objekt Bowlingu

Popis vymezených stávajících a rozvojových ploch s označením

OV – Všeobecně obytné – stávající

Smíšená zóna stávajícího nízkopodlažního bydlení se základní obslužnou sférou. Možnost přístaveb a vestaveb v rámci regulačních podmínek a stavebního zákona.

OV – Všeobecně obytné – dostavby ve stávající zástavbě

Smíšená zóna nízkopodlažního bydlení se základní obslužnou sférou na nezastavěných plochách v rámci stávající zástavby. Dále plochy s rekreačními objekty (chatami), které je možné postupně přestavovat a rekonstruovat na objekty pro trvalé bydlení.

Pozemky se stávajícími rekreačními objekty jsou malé a přístupné po neodpovídajících komunikacích. V rámci přístaveb na bydlení trvalého charakteru je nutné upravit příjezdové komunikace tak, aby umožnily položení inženýrských sítí a příjezdu vozů na svážení odpadu, vozům záchranného hasičského sboru a vozům lékařské pomoci.

OV – Všeobecně obytné – rozvoj

Smíšená zóna nízkopodlažního bydlení se základní obslužnou sférou na rozvojových plochách. Způsob zástavby na těchto plochách bude řešen urbanistickými studii dle regulativů daných územním plánem.

VN – Nerušící výroba, sklady a služby – stávající

Plochy v současné době využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územním plánem. Rozvoj možný v rámci vyznačené plochy a objektů na ní dle regulativů územního plánu a stavebního zákona.

SVO – Smíšené plochy pro nerušící výrobu, služby a podnikatelské aktivity – rozvoj

Tyto plochy vymezené územním plánem jsou určeny k zástavbě shora uvedených funkcí dle regulativ územního plánu obce.

Na těchto plochách je možné umístit i bydlení trvalého charakteru jako byty pro majitele, správce, případně údržbu a ostrahu.

**ZSO – Zvláštní sloužící k oddechu**

**ZSP – Sportovní plochy**

Plochy pro rekreační využití, sportovní plochy, objekty rekreačního charakteru fitness, hry, kondiční zařízení, lázně atd.

**ZV – Ostatní zvláštní**

**ZOB – obchod, služby**

**ZV – ubytování (hotel, motorest, penzion)**

**PA – další podnikatelské aktivity**

Plochy s universálním využitím spíše občanského vybavení.

**VS – Veřejná správa**

Objekty a plochy pro správní orgány obce, případně s působností i mimo obec (MÚ, hospodářské služby atd.)

**Z – Zdravotnictví**

Objekty určené pro zdravotnické a sociální zařízení (ordinace lékařů, zubařů, domy s pečovatelskou službou, geroncentra, rehabilitační zařízení atd.)

**SZ – Stávající a navržená zeleň v zahradách a sadech**

**VZ – Veřejná zeleň stávající a navržená**

**P – Plochy pro parkování vozidel**

#### **4. Kulturní památky a památkově chráněná území**

Památkově chráněné objekty nebo památkově chráněné území obce nemá.

V návrhu v grafické části je vytipované území (centrum – náves Tehovec), které koncept doporučuje orgánům památkové péče. Jedná se hlavně o zachování okrouhlé návsi se zemědělskými usedlostmi postavenými radiálně ke středu okrouhla. Tento střed obce

nebude zahušťován novou výstavbou a regulační zásady pro výstavbu v přilehlých rozvojových plochách dané územním plánem a následujícími stupni územně plánovací dokumentace budou přizpůsobeny stávající zástavbě.

Veškeré zemní práce a zásahy do území je nutno posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy

B. Území neurbanizované

## **ZELEŇ**

### Lesní plochy:

- lesy evidované v lesním půdním fondu

### Nelesní plochy – sady, pěstební plochy:

- liniová a rozptýlená zeleň

- doprovod vodotečí

### Louky a pastviny:

- trvale travní porosty s příměsí bylin

### Vodní plochy a toky:

- potok – Rokytka, Bezejmený potok a bezejmenná meliorační zařízení, rybníky Tehovecký a Vojkovský. Podél vodotečí bude vymezen 6-ti metrový pruh, který nebude dotčen zástavbou, komunikací, oplocením ani terénními úpravami.

## **ZEMĚDĚLSTVÍ**

### Orná půda

V souladu s územním plánem mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci v území.

## **Zásady prostorové regulace**

(v grafické části – označení zastavitelných ploch a současně zastavěného území ve výkr. č. 2)

### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Návrh Územního plánu ponechává stávající charakter obce tj. obytně rekreační a zemědělské sídlo, kde zemědělská činnost je soustředěna převážně na rostlinnou výrobu bez nároků na další rozvoj ploch. Obytná funkce je návrhem posilována v rozvojových územích na úkor intenzivní zemědělské prvovýroby. Hlavní urbanistické a dopravní osy jsou zachovány. Nové rozvojové plochy jsou vybrány tak, aby tyto osy nebyly rušeny, ale potvrzovány. Historické jádro obce je zachováno s ochranou v památkovém zájmu (kostel, historické statky atd.).

### **SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

V hranicích současně zastavěného území se nepředpokládají zásadní změny funkčního uspořádání stávajících ploch a objektů. Je zde sledován záměr optimálně využívat proluk v zástavbě, umožnit účelné přestavby a přístavby dle jasných regulativ. V hranicích zastavěného území jsou i plochy s rekreačními objekty (chatami), které budou postupně rekonstruovány a přestavovány na objekty pro trvalé bydlení.

V současně zastavěném území se zjednodušuje a zrychluje projednání vynětí pozemků ze ZPF a převod zemědělských pozemků na obec a vlastníky staveb dle zákona č. 95/1999 Sb.

### **ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**

Plochy mimo současně zastavěné území určené územním plánem jako rozvojové jsou zastavitelné plochy.

Způsob zástavby na těchto plochách bude řešen urbanistickými studiemi a regulačním plánem.

Územní plán určuje základní regulativy a napojení na dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu obce.

Navrhované rozvojové plochy jsou převážně smíšené obytné s nízkopodlažním bydlením a plochy pro komerční využití podél komunikace I/2 Praha – Kutná Hora.

Při nové výstavbě bude požárně nebezpečný prostor staveb řešen ve smyslu



platných předpisů a obecně technických požadavků na výstavbu.

Zastavitelná území budou dopravně řešena tak, aby dopravní obslužnost na místních obslužných komunikacích resp. obytných ulicích splňovala požadavky na požární bezpečnost (dostupnost vozů požární ochrany, včetně obratišť), dostupnost vozů záchranné služby a potřebu odvozu domácího odpadu.

## **NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**

Nezastavitelné plochy jsou neurbanizované plochy, které nejsou určeny k další zástavbě:

Nezastavitelné monofunkční plochy jsou:

- plochy zemědělského půdního fondu
- plochy lesního půdního fondu
- vodní plochy
- louky, sady, veřejná zeleň a plochy, vyplývající z ÚSES
- ostatní plochy mimo zastavěné území
- plochy určené jako těžitelná ložiska

Na nezastavitelných plochách není dovoleno umisťovat a povolovat stavby s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch, dočasných staveb a staveb veřejně prospěšných.

## **5. ZÁSADY DOPRAVNÍHO USPOŘÁDÁNÍ**

Hlavní dopravní osy budou zachovány se snahou omezit tranzitní dopravu obcí. Rozvojová území budou napojována na stávající dopravní systém. Dopravní systém bude doplněn pěšími a cyklistickými cestami v souvislosti s osami rekreační oblasti Říčany/Jevany.

## **6. ZÁVAZNÉ REGULATIVY**

### **BYDLENÍ VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ**

(rekolaudace, dostavba dělení parcel)

#### **PLOCHY OVS**

Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj smíšené zóny nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužné sféry ve stávající zástavbě. Dostavby objektů a volných proluk budou posuzovány individuálně v souvislostech s okolní zástavbou. Funkci bydlení v této zóně je možné doplnit drobnou zemědělskou výrobou (hospodářství) nebo prostorami drobné občanské vybavenosti, obchody, služby

atd., které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny bydlení.

V těchto plochách jsou přípustné komerční aktivity ve službách, obchodu, případně drobné nerušící výroby v objektech, které jsou součástí nebo navazují na obytné objekty, s tím, že obytná funkce převažuje.

Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

## **BYDLENÍ V NOVÝCH ROZVOJOVÝCH LOKALITÁCH**

### **PLOCHY OV 1 – OV 12**

Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj všeobecně obytné zóny nízkopodlažního bydlení venkovského typu základní obslužné sféry na dosud nezastavěném území. Podrobné uspořádání bude řešeno dílčími urbanistickými studiemi, které určí dopravní obslužnost, zastavovací čáry, velikost stavebních parcel a objektů a napojení na inženýrské sítě. Zastavěná plocha bude 25 % - 30 % plochy stavební parcely. Celková výška od upraveného terénu 8,0 m. Odstavná stání pro automobily budou řešena zásadně na

vlastním pozemku.

Přípustné je funkci bydlení v této zóně doplnit drobnou zemědělskou výrobou nebo prostorami drobné občanské vybavenosti a služeb, které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny, tj. bydlení. Drobné provozovny budou umístěny v bytovém objektu nebo jeho přístavbě a nebudou samostatně umístěny na pozemcích.

Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

### **Rozvoj občanské vybavenosti, služeb, sportovních a rekreačních zařízení, komerce a zdravotnictví**

SVO - sportovní a rekreační komerce

VS - smíšené plochy obchodu a služeb

VZ - zdravotnictví

Plochy s universálním využitím spíše občanského vybavení. Objekty nepřesáhnou 2-3 NP ne však výše nad stávající zástavbu. Zastavěnost bude 40 % plochy pozemku.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím SVO resp. VS.

Nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výrobou.

## **VM/OBV – Veřejná správa/Občanská vybavenost**

Objekty a plochy pro správní orgány obce OÚ, hospodářské služby atd. a objekty pro občanskou vybavenost, školské zařízení, kulturní zařízení, případně drobné zdravotnictví 2 – 3.NP ne však výše nad stávající zástavbu. Zastavěnost do 70% plochy pozemku.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím VM/OBV.

Nepřípustné jsou objekty bytové.

## **Rozvoj komerčních a podnikatelských aktivit (průmysl, skladovací plochy, výrobní služby )**

### **VN – Nerušící výroba, sklady a služby – stávající zemědělská komerce**

Plochy využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územním plánem. Rozvoj možný v rámci vyznačené plochy a objektů na výšku do 8 m v návaznosti na konfiguraci terénu a okolní zástavby v urbanistické kompozici. Zastavěnost 25 % - 60 % plochy pozemku.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím VN.

Nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výroba.

### **ZV – Zemědělská komerce**

Plochy v současné době využívané pro zemědělskou prvovýrobu budou určeny výhradně k nerušící zemědělské komerci (sklady, prodejny, nerušící zpracování zemědělských produktů).

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím ZV.

Nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výroba.

## **Článek č. 8 Uspořádání dopravy**

Řešení dopravy je zakresleno na výkr. B.2. a popsáno v textové části.

Plochy stávajících silnic III.tříd vyskytujících se na řešeném území jsou

stabilizované. Místní obslužné komunikace se umísťují na plochách a v trasách zakreslených v grafické části územního plánu. Pro stavbu nových místních komunikací se stanoví nejmenší šířka pozemku 8 m a nejmenší šířka vozovky 6 m jako závazný limit. Obec může v odůvodněných případech minimální šířky navýšit nad uvedené minimální hodnoty. Dopravní stavby musí být doprovázeny stavbami technického vybavení, především vybudováním dešťové kanalizace odpovídajícího charakteru a rozsahu.

### **Článek č. 9** **Uspořádání a limity technického vybavení**

Rozsah těchto staveb je zakreslen ve výkresové části na výkr.č. B.2, 3, 4 a popsán v textové části.

Liniovými stavbami inženýrských sítí jsou:

- kanalizační síť včetně ČOV
- vodovodní síť
- vedení elektrické energie vrchní i podzemní
- telekomunikační síť
- plynovody dle generelu plynofikace

Stavby technické vybavenosti:

- čistírna odpadních vod
- AT stanice
- trafostanice
- síťový rozvaděč MTS

### **Článek č.10** **Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability**

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem:

- čistírny odpadních vod
- silnic
- rozvodů elektrické energie a trafostanic
- jakoukoliv zemní činnost nutno oznámit Archeologickému ústavu AV/ČR dle Zákona 20/1987 Sb.

V územním plánu jsou zachyceny chráněné lokality a stavby veřejného zájmu a památkového zájmu:

- biokoridory a biocentra
- významné krajinné prvky
- památkové objekty – objekty v památkovém zájmu
- Obecní úřad

- obchody a služby

## **ČÁST TŘETÍ PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

### **Článek 11**

V grafické části výkr. B.5.

Seznam nových veřejně prospěšných staveb pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům omezit:

Občanská vybavenost OBV 1 a OBV 3

Komunikace

Veškeré místní komunikace v nových lokalitách v návaznosti na stávající uliční síť

Pěší a cyklistická komunikace

Rozšíření obslužné komunikace v rekreační zástavbě

Plochy pro nové trafostanice TS 22/0,4 kV.

## **ČÁST ČTVRTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek č.12**

#### **Uložení dokumentace**

Dokumentace schváleného územního plánu obce Tehovec je uložena na:

Obecním úřadu Tehovec

Městském úřadu Říčany – stavební úřad

Referátu regionálního rozvoje Krajského úřadu.

Výkresová a textová část územního plánu obce Tehovec tvoří nedílnou součást této vyhlášky.

### **Článek č. 13**

#### **Účinnost vyhlášky**

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

JUDr. Pavel Tůma v.r.  
místostarosta obce

Miloš Nečas v.r.  
starosta obce

Lenka Hroudová v.r.  
místostarostka obce

Vyvěšeno: 29.12.2006

Sejmuto: .....

PAGE

PAGE 10